Bavar.
2961
g

Anleitung

zur

Fixirung und Ablösung

des

unständigen Handlohns

von

Eugen Wittmann,

königl. bayer. Regierungs-Assessor bei der königl. Regierung von Mittelfranken, Kammer der Finanzen.

Ansbach, 1839.

Druck und Verlag von Carl Brügel.

Rg. VI 15c.
Bavar.
2961 g
Wittmann
Oec. p.
o.
18
R. B.
Jess.

Anleitung

zur

Fixirung und Ablösung

des

unständigen Handlohns

von

Eugen Wittmann,

königl. bayer. Regierungs-Assessor bei der königl. Regierung
von Mittelfranken, Kammer der Finanzen.

DOUBLETTE DER KGL. BIBLIOTHEK BAMBERG

Ansbach. 1839.

Druck und Verlag von Carl Brügel.

BIBLIOTHECA
REGIA
MONACENSIS

Vorwort.

Die Fixirung und Ablösung des unständigen Handlohns dürfte überall und ohne Zweifel auch bei den Privat-Grundherrn den erwünschten Eingang finden, sobald überzeugend dargethan werden kann, daß auf dem deshalb zu betretenden Wege das Interesse beider Theile, des Grundherrn und Grundholden, berücksichtigt ist, indem die Vorfrage selbst, „Ob die Fixirung der unständigen Gefälle zum allgemeinen Wohle, und insbesondere zur Erhöhung der Kultur des Bodens und der Industrie überhaupt unumgänglich nothwendig ist?“ bereits längst bejahend entschieden, auch von allen Partheien die überwiegenden und unberechenbaren Vortheile der Fixirung jener Gefälle anerkannt wurden.

Es liegt nun in der Absicht dieser wenigen Zeilen, auf den Grund vielfach erprobter Erfahrung jenen Weg vorzuzeichnen, auf welchem das angegebene Ziel erreicht werden kann, wobei man jedoch nicht gemeint ist, auf eine Beurtheilung der über den vorwürfigen Gegenstand bereits erschie-

nenen einzelnen Abhandlungen einzugehen, damit diese Anleitung durch weitläufige Kritiken und Erörterungen, abgesehen von den hiedurch etwa entstehenden unangenehmen Folgen, schon wegen der deshalb sich ergebenden Kostenmehrung, den beabsichtigten Zweck nicht verfehle.

Jedem Sachverständigen bleibt es überlassen, die Anwendbarkeit der nachstehenden, wie bemerkt, durch die in großem Maaßstabe gewonnene Erfahrung erprobten Vorschläge, vergleichend mit jenen Abhandlungen und Verordnungen zu prüfen und zur Beförderung der guten Sache sich öffentlich zu äußern.

Eine unbefangene Beurtheilung und Veröffentlichung dieser kann nur dem beabsichtigten Zwecke frommen, wobei jedoch nicht außer Acht gelassen werden wolle, daß diese Anleitung nicht nur für die Grundherrn, sondern auch für die Grundholden geschrieben wurde.

Ansbach, den 9. Februar 1839.

Der Verfasser.

§. 1.

Die nachtheiligen Folgen des unständigen Hand=
lohns können beseitigt werden, —

I. durch die Fixirung der Werthe der hand=
lohnbaren Realitäten.

II. durch die Fixirung des unständigen Hand=
lohns.

III. durch die Regulirung eines Bodenzinses;
dann

IV. durch die gänzliche Ablösung.

§. 2.

Zu I.

Die Fixirung der Werthe der hand=
lohnbaren Realitäten kann nach zwei Arten
erfolgen, nämlich

A. daß der Werth, welcher der Verhandlohnung
in allen künftigen eintretenden Ver=
änderungsfällen zu Grunde gelegt wer=
den soll, nie mehr über den durch Ueber=
einkommen festgesetzten Werth (Normalwerth)
erhöht, dagegen, wenn der wahre (Kur=
rent) Werth künftig geringer, als jener
Normalwerth werden sollte, nur dieser ge=
ringere in den zur Anforderung eines

Handlohns berechtigenden Fällen zu verhandlohnen wäre.

B. daß in allen künftig eintretenden Veränderungsfällen immer nur ein fixer Werth der Verhandlohnung zu Grunde gelegt werde, es mag der Werth der Realität steigen oder fallen.

Die Festsetzung der Werthe (des Normal- oder fixen Werths) ist nun Sache des Uebereinkommens zwischen den Grundherrn und den Grundholden.

Im Interesse beider kann diese geschehen, wenn der Durchschnitts-Werth aus sämtlichen oder nur aus den letzten 3 oder 2 bekannten Werthen, nach welchen in den früheren Fällen die Handlöhne erhoben wurden, — oder auch nur der letzte bekannte Werth, oder die Schätzung als Normal- oder fixer Werth angenommen wird.

Indessen ist es schon immer rathsam, die Durchschnitts-Werthe sämmtlicher — einem und demselben Grundherrn handlohnbaren Realitäten vor dem Beginne der Fixirung auszumitteln, sonach den sämmtlichen Grundholden, oder, wenn deren zu viele seyn sollten, den Grundholden einer Gemeinde zu überlassen, den auf ihre sämmtlichen handlohnbaren Realitäten treffenden Gesammtdurchschnitts-Werth auf jene zu repartiren.

Sollte aber auch eine dergleichen Repartirung nicht zu Stande kommen, so dürfte die der Fixirungs-Unterhandlung mit den einzelnen Grundholden vorausgehende Ausmittlung des ganzen Durchschnitts-Werths aller handlohnbaren Objekte, oder doch wenigstens die einer Gemeinde, einen sicheren Anhalt bei jener Fixirung gewähren.

Wurde nun nach der

Sub lit. A. angegebenen Methode fixirt, und steht der Normal-Werth fest, so muß bei jedem eintretenden Veränderungs-Falle erörtert werden, „Ob der gerade bestehende wahre (Kurrent) Werth höher, oder geringer als jener Normal-Werth ist?"

Im ersten Falle darf nur nach dem geringeren Normal-Werthe; im zweiten, nach dem geringern laufenden wahren Werthe das gerade fällige Handlohn regulirt werden.

Geschah die Veräußerung eines handlohnbaren Objekts durch einen exceptionsfreien Kauf, d. h. nicht unter Freunden, und ohne Dareingaben, so findet die Anwendung der Normal-Werthe keine Schwierigkeit, indem der bei dem Kaufe stipulirte Werth als der wahre zu betrachten ist.

War aber die Veräußerung eine exceptionsmäßige, und kann der hiebei vertragene Werth nicht als der wahre betrachtet werden, dann hat eine Schätzung einzutreten.

Erfolgte die Fixiruug nach der

Sub lit. B. angeführten Methode, dann ist das Verfahren einfach, indem in allen Fällen nur immer der fixe Werth der Handlohns-Regulirung zu Grunde zu legen ist.

Es muß nun zugegeben werden, daß durch die Fixirung der Werthe allerdings der beabsichtigte Zweck erreicht wird, weil von dem durch die Kultur und Industrie überhaupt sich ergebenden höherm Werthe kein Handlohn mehr erhoben werden kann.

Die Vortheile der Fixirung, insbesondere der

ersten Art, sind indessen offenbar nur auf Seite des Grundholden, nicht aber auf der des Grundherrn, der bei der Fixirung nach der zu A. oben angegebenen Art nur verlieren kann, indem die Gelegenheit zur Verheimlichung der Anfälle dieselbe bleibt, während die auf die Schätzungen erlaufenden Kosten sich nicht nur nicht vermindern, sondern vermehren, abgesehen davon, daß bei beiden Fixirungs-Methoden in den gegebenen Veränderungs-Fällen noch immer die verschiedenen Handlohns-Observanzen, in so ferne beachtet werden müssen, ob nämlich ein volles Handlohn, oder nur ein aliquoter Theil, wie z. B. in Erb- und Theilungs-Fällen, in Anrechnung zu bringen ist.

Die zu B. angegebene Fixirungs-Methode kann aber auch selbst dem Grundholden dann zum Nachtheile gereichen, wenn nach geschlossenem Fixirungs-Vertrage die Werthe der Realitäten fallen.

Aus dem Vorstehenden wird man die volle Ueberzeugung gewinnen, daß die Fixirung der Werthe einen erwünschten Eingang nicht zu erwarten hat, daher auch eine weitere Erörterung über die Durchführung dieser Fixirungs-Art als überflüßig erscheint.

§. 3.

Zu II.

Die Fixirung des Handlohns, d. h. die Uebernahme eines Handlohns-Fixums statt des unständigen Handlohns kann unter der Bedingung erfolgen, daß das vertragsgemäß übernommene fixe Handlohn

A. in allen künftig eintretenden Veränderungs-Fällen, oder

B. nach Verfluß einer bestimmten Periode, oder

C. nur in dem nächsten Veränderungs-Falle unter der Bedingung der theilweisen oder gänzlichen Ablösung bezahlt wird.

Die Fixirung des Handlohns in der Art

Zu II. A. daß das fixe Handlohn in allen künftigen Veränderungs-Fällen zu zahlen ist, erscheint nicht rathsam, und weder dem Grundherrn, noch dem Grundholden vortheilhaft.

Werden bei dem Abschlusse des Fixirungs-Vertrags nicht die Fälle, bei deren Eintritt die Fixa zu erlegen sind, bestimmt bezeichnet, so stehen viele unangenehme Prozesse in Aussicht.

So z. B. geben die nach Würzburger Observanz handlohnbaren Realitäten, in der Regel nur in Kauf-Fällen von dem vollen Kaufs-Werthe, in Tausch-Fällen nur von der Draufgabe, in Erb- und Theilungs-Fällen aber kein Handlohn.

Wird nun das Handlohn von nach dieser Observanz handlohnbaren Objekten fixirt, so müßte vorerst bestimmt werden, ob das fixe Handlohn in allen Fällen, d. h. auch in Tausch-, Erb- und Theilungs- oder nur in Kaufs-Fällen zu bezahlen sey.

So geben die nach Ansbacher Observanz handlohnbaren Objekte in der Regel nebst dem vollen Kauf-, Tausch- und Uebernahms-Handlohne auch ein Todfall-Handlohn innerhalb 4 Wochen nach dem Tode des Grundholden, und nebst dem, wenn das Objekt ein bezimmerter Komplex ist, nach

Jahr und Tag, wenn es aber ein sogenanntes fliegendes Lehen, oder ein walzendes Grundstück ist, innerhalb eines halben Jahres, ein sogenanntes Bestehehandlohn, sobald Wittwen oder Kinder über die angegebene Zeit (Indult-Zeit) in Gemeinschaft fortbesitzen wollen; und übernimmt später eines der Relikten das Anwesen als ausschließendes Eigenthum, so hat der Uebernehmer neuerdings ein volles Uebernahms-Handlohn zu zahlen, es müßte denn jener bei der gemeinschaftlichen Bestehung als ein Lehenträger aufgestellt worden seyn, in welchem Falle ihm die Erbs-Portion frei geht. Soll nun das fixe Handlohn in allen Fällen, d. h. auch in Kauf-, Tausch-, Todes-, Besteh- und Uebernahms-Fällen bezahlt werden? oder in welchen?

Es ist klar, daß vor dem Beginne der Fixirung in der angegeben Art, und zwar in Ansehung jeder einzelnen Handlohns-Observanz, bestimmt werden müßte, in welchen Veränderungsfällen das fixe Handlohn zu bezahlen wäre, weil hiernach erst der Betrag des Fixums festgesetzt werden könnte; und zu einer unübersehbaren Verwirrung, dann Geschäftsvermehrung würde es führen, wenn, besonders bey verschiedenen Handlohns-Normen, in jedem einzelnen Fixirungs-Vertrage erst festgesetzt werden müßte „in welchen Fällen das Fixum zu zahlen wäre.“

Will man auch zugeben, daß durch diese Fixirung der beabsichtigte Zweck, d. i. Entfernung der nachtheiligen Folgen der unständigen Handlohnbarkeit erreicht wird, und die Ersparung

der auf die Schätzung erlaufenden Kosten statt findet;

Will man auch ferner zugeben, daß es thunlich wäre, die Fixa in Berücksichtigung der einzelnen Observanzen so zu normiren, daß keinem Theile ein Nachtheil zugeht, so würden doch dem Grundherrn der Aufwand für die Kontrolirung der Veränderungsfälle, sowie die aus der Verheimlichung, Unterschlagung und Verjährung, hervorgehenden Nachtheile verbleiben.

Hienach wird mit aller Evidenz nachgewiesen seyn, daß die Fixirung der Handlöhne unter der sub Nr. II. lit. A. angegebenen Bedingung nicht rathsam, ja nicht einmal praktisch ausführbar ist, daher eine weitere Erörterung hierüber unterlassen wird.

Die Fixirung des Handlohns zu II. B., so, daß das fixe Handlohn nach Verfluß einer bestimmten Periode z. B. alle 20 Jahre, zu bezalen wäre, verdient vor jener zu II. A. deshalb den Vorzug, weil leicht ausgemittelt werden kann, wieviel in der treffenden angenommenen Periode, Handlohn angefallen ist; denn gesetzt, in 100 Jahren war der Handlohnsanfall 100 fl. so würden bei einer Periode von 20 Jahren am Ende derselben 20 fl. Fixum zu zalen seyn.

Bey dieser Fixirungsmethode müßte indeß vor dem Beginn des Operats schon immer ausgemittelt werden, wieviel Handlohn in der angenommenen Periode von allen nach gleichen Normen handlohnbaren Objekten angefallen ist, und wie viel der Werth dieser beträgt, um die

Handlohnsanfälle nach dem Werthe auf die Objekte repartiren zu können, weil sonst bey einer Fixirung mit einzelnen Grundholden ohne jene Vorarbeit die größten Ungleichheiten und Nachtheile für den Grundherrn und Grundholden, eine nothwendige Folge wären, da selbst bey gleichen Observanzen von einem Objekte in einer bestimmten Periode viele, von einem anderen Objekte, wenn auch von gleichem Werthe, wenige Handlöhne angefallen seyn könnten, sonach das Handlohn wohl von diesem, nicht aber von jenem fixirt werden würde.

Ueberdieß dürfte nicht übersehen werden, den Anfang der angenommenen Periode bey jedem Objekte von dem Tage der letzten Besitzveränderung anzurechnen, weil sonst der Grundherr an seinen Renten Verlust erleiden würde, was keines näheren Nachweises bedarf. Hieraus ergiebt sich, daß, wenn auch dieser Fixirungsmethode viele Vorzüge zur Seite stehen, solche doch nicht anzurathen ist, indem, auch zugegeben, daß alle Ungleichheiten möglichst vermieden werden, die treffende Zeit des Anfalls des Fixums, zur Vermeidung der Verheimlichungen und Verjährung, schon immer vorgemerkt werden müßte, wobey der Grundherr der Besorgniß allenfallsiger Unterschlagungen nicht enthoben ist.

Nebst dem würde es bey einer etwaigen Ablösung noch Zweifeln unterliegen, welcher Betrag als Ablösungs-Kapital zu bezahlen wäre? Es ist nun nicht zu verkennen, daß dieser Fixirungsart, die übrigens in den ältern Zeiten nicht selten angewendet wurde, die Fixirung auf eine jährliche

ständige Rente (Bodenzinns) insbesondere aus dem Grunde vorzuziehen ist, weil es dem Grundholden gewiß erwünschter seyn wird, alle Jahre einen geringen Zins, als z. B. alle 20 Jahre den 20fachen Betrag, zu entrichten; während den Grundherrn insbesondere Jenen, die nur Nutznießer der Renten sind, z. B. sämmtlichen Pfarrern die Einnahme einer jährlichen ständigen unschwer zu kontrolirenden Rente angenehmer ist, weil dieselben so lange sie leben, einen Antheil an den vormals unständigen Renten erhalten, während vor der Fixirung auf Bodenzins nicht selten Einer alle angefallenen Handlöhne, der Andere Nichts erhielt.

Von einer Erörterung über diese Fixirungsmethode wird daher abgegangen, und über die, auf Regulirung eines jährlichen Zinses weitere Aeußerung vorbehalten.

Die Fixirung des Handlohns

zu II. C. auf den nächsten Veränderungsfall unter der Bedingung, daß mit dem Eintritte dieses die theilweise oder gänzliche Ablösung statt zu finden hat, oder deutlicher, die Stipulirung eines Handlohnsfixums für jedes handlohnbare Objekt, welches Fixum bey dem nächsten Veränderungsfalle als Entschädigung für das gerade anfällige Handlohn einfach erlegt, und als Entschädigung für den Entgang der Handlohnbarkeit nochmals in gleichem Betrage, als ein Bodenzinns-Kapital übernommen, und mit 4% verzinßt, oder als ein Ablösungs-Kapital baar bezahlt werden muß, ist eine Fixirungs-Methode, die nach der Allerhöchsten Deklaration vom 19.

Juni 1832 über die Fixirung und Ablösung des Handlohns und zwar im §. 12. (cf. Reggsbl. für das Königreich Bayern 1832 Nr. 23. S. 395 u. 396.) den Staatsgrundholden zugestanden wurde; die, vorausgesetzt, daß das Fixum unter Beachtung der Interessen beyder Partheien richtig und verhältnißmäßig berechnet wird, vor den bisher angegebenen den Vorzug und deren mit so günstigem Erfolge gekrönte Aufnahme in jener Deklaration von Seite der Grundherrn und Grundholden höchst dankenswerthe Anerkennung verdient.

Der Beweiß dieser Behauptung soll nun ausführlicher Erörterung unterliegen.

Der Grundherr, welcher auf die Fixirung der Handlöhne eingehen soll, muß die vollste Gewißheit erhalten, daß ihm hierdurch eine Schmälerung an seinen Renten nicht zugeht, und wenn ihm diese Ueberzeugung geworden ist, so wird er wohl nicht hinderlich seyn, die Fixirung zu jeder Zeit zu gestatten.

Dagegen muß der Grundhold wünschen, zu jeder Zeit die unständige Handlohnbarkeit beseitigen zu können, und gerne wird er hiezu bey der Anforderung einer angemessenen Entschädigung die Hand biethen.

Die angegebene Fixirungs-Methode gewährt nun diese Vortheile im vollsten Maaße.

Der Grundherr gewinnt, wie dargethan werden wird, nebst der beruhigenden Ueberzeugung der vollen und nachhaltigen Entschädigung, eine wesentliche Geschäfts-Erleichterung, und die erwünschte Entfernung aller unangenehmen Folgen,

welche den Besitz und die Kontrole der unständigen Gefälle begleiten; während der Grundhold, welcher für seine Person bereits Handlohn bezalte, ohne Kosten und fühlbare Opfer den lästigen Folgen der unständigen Handlohnbarkeit sogleich begegnen, und die aus der Fixirung hervorgehenden Vortheile zu jeder Zeit sich eigen machen kann.

Der Beweiß dieser Behauptung soll nun mit mathematischer Evidenz geliefert werden; wobei man von der Voraussetzung ausgeht, daß dem Grundherrn die volle Entschädigung seiner bisherigen Renten, nebst der Ersparung der — auf die Kontrolirung der unständigen Handlöhne erlaufenen Kosten genügt.

Bevor daher zur Festsetzung der Fixa geschritten wird, muß

1. der Betrag der in einer bestimmten Periode angefallenen Handlöhne jeder Art (Kauf-, Tausch-, Uebernahms-, Bestehe-, Todfall- und Erb-Handlöhne) ausgemittelt werden, um sonach den als jährliche Rente zu betrachtenden Durchschnitts-Ertrag hieraus ziehen zu können.

Zu dem Ende ist eine Zusammenstellung nach dem unter Nr. I. anliegenden Formulare anzufertigen.

Es versteht sich nun von selbst, daß

a) Behufs dieser Berechnung eine kurze Periode von nur wenigen Jahren nicht angenommen werden darf, indem in einer dergleichen wegen der verschiedenen Ereignisse, die auf die sich ergebenden — zu Handlohns-Anforderungen berechtigenden Besitzveränder-

ungen, Einfluß äußern, die Handlohns-Anfälle entweder zu gering, oder zu hoch seyn könnten.

Allgemein ist bereits anerkannt, daß, je größer jene Periode ist, aus welcher die Berechnung der Durchschnitts-Erträgnisse erfolgt, desto verläßiger und nachhaltiger dieselben werden.

Eine 20jährige Periode wird genügen; —

b) wenn bei einer und derselben Grundherrschaft mehrere Aemter und Verwaltungen bestehen, eben so viele einzelne Zusammenstellungen, sonach eine generelle Uebersicht hergestellt werden müssen.

Kennt man nun die als jährliche Rente anzunehmende Summa des Durchschnitts-Ertrags, so wird

2. zur Anfertigung der Durchschnitts-Berechnungen über die Werthe der handlohnbaren Realitäten, dann über die Handlohns-Anfälle in der angenommenen Periode — ausgeschieden nach Gemeinden und einzelnen Handlohns-Observanzen — nach dem unter Nr. II. angeführten Formulare geschritten.

Hiebei ist Folgendes zu beachten.

A. Für jede Steuer-Gemeinde sind eben so viele einzelne Durchschnitts-Berechnungen auf gesonderte Bogen anzufertigen, als die Handlohns-Verhältnisse, sowohl in Beziehung auf die Normen, als Procente, verschieden sind, daher nur die — in jeder Beziehung nach gleichartigen Verhältnissen hand-

lohnbaren Objekte, in eine und dieselbe Durchschnitts-Berechnung gehören.

B. Die Berechnungen sind nach Steuer-Gemeinden in alphabetischer Ordnung zu legen und jede Berechnung einer und derselben Gemeinde mit gleicher, jedoch nach Gemeinden fortlaufenden, römischen Ziffern zu bezeichnen.

C. Finden in einem Gemeinde-Bezirke mehrere Handlohns-Normen Anwendung, so sind die nach diesen ausgeschieden gefertigten Berechnungen, nebst der römischen Haupt-Nummer der treffenden Gemeinde, mit arabischen Ziffern fortlaufend zu nummeriren, z. B. I. 1., I. 2., II., 1. II., 2. u. s. w.

D. Die Berechnungen müssen für alle handlohnbaren Objekte angefertigt werden, sie mögen nach welcher Observanz nur immer handlohnbar seyn.

E. Auch gehören in jene Berechnungen alle handlohnbaren Objekte, es mag in der angenommenen Periode ein Handlohn angefallen seyn, oder nicht.

F. Selbst für jene Objekte sind gesonderte Berechnungen herzustellen, von welchen in bestimmten Perioden, z. B. alle 10 oder 20 Jahre, oder in den treffenden Veränderungs-Fällen, fixe Handlöhne, (in der Regel Kleinhandlöhne, Auf- und Abfarth, Arrha, Weglos, u. s. w. genannt,) gegeben werden.

G. Die Handlohns-Observanzen müssen in ihren wesentlichen Normen bekannt seyn, und sind

auf der ersten Seite jeder Berechnung — nach Ansicht des Formulars Nr. II. zu allegiren.

H. Wenn Guts-Komplexe innerhalb der angenommenen Periode dismembirt wurden, so ist es nicht nothwendig, daß das innerhalb dieser Periode, und zwar vor der Dismembration von dem ganzen Komplexe angefallene Handlohn auf die losgetrennten Theile und den Rest-Komplex repartirt werde; sondern es ist das ganze Handlohn bei dem Rest-Komplexe vorzutragen.

I. Dasselbe findet dann Anwendung, wenn mehrere walzende Grundstücke oder Komplexe, die nach ganz gleichen Normen handlohnbar sind, zusammen verhandlohnt wurden.

Auch hier genügt es, das Handlohn nur bei einer Realität vorzutragen, und bei den übrigen auf diese hinzuweisen, wenn auch ein Theil der Objekte in verschiedenen Gemeinde-Bezirken gelegen ist.

Finden aber

K. verschiedene Handlohns-Normen Anwendung, so muß der Betrag der Handlöhne ausgeschieden, und in die treffenden Berechnungen eingetragen werden.

Die Ausscheidung kann im Verhältniß zu dem bei der Verhandlohnung angenommenen oder nach dem Steuer-Werthe geschehen.

L. In Beziehung auf die Durchschnitts-Werthe der handlohnbaren Objekte, (Formul. Nr. II. Rubrik 3.) ist der Durchschnitt aus den bekannten drei letzten Werthen anzunehmen.

M. Können keine drei Werthe aufgefunden wer-

den, so wird vor der Hand, bis zur Vornahme der Fixirungs-Verhandlung die Berechnung des Durchschnitts-Werthes aus zwei Werthen genügen, und sind keine zwei Werthe bekannt, so kann der einzig bekannte Werth in die Berechnung eingesetzt werden.

N. Ist kein Werth bekannt, so muß eine Schätzung erhoben werden, wenn nicht da, wo das Steuer-Provisorium besteht, das Steuer-Kapital, oder da wo das Steuer-Definitivum eingeführt ist, das aus der Steuer-Verhältniß-Zahl — nach Abzug der hievon auf die Belastung treffenden — sich berechnende Kapital als Werth eingesetzt werden will, wobei die Werthe nicht zu hoch, und schon niemals über den laufenden Werth angenommen werden dürfen, weil sonst der auf 100 fl. — Werth treffende Boden-Zins sich zu gering ergeben, dagegen bei der eintretenden Fixirung die zu hohen Werthe nicht anerkannt werden, somit Minderungen statt finden würden.

O. Geschah in früheren Jahren die Verhandlohnung mehrerer nach gleicher Observanz handlohnbarer Objekte unter einem Werthe, so kann der Gesammt-Werth ohne Anstand in die treffende Berechnung aufgenommen werden. Die Ausscheidung kann später bei der Fixirung erfolgen. Sind aber

P. die Objekte nach verschiedenen Observanzen handlohnbar, so muß die Ausscheidung der Werthe — etwa nach Verhältniß der Besteuerung — geschehen.

Q. Wenn der Durchschnitt der Handlohns-Gefälle aus einer bestimmten Periode gezogen wird, und es ergiebt sich aus dieser Periode von einem oder dem anderen Objekte kein Werth, so ist dieser aus den Jahren vor der angenommenen Periode zu erforschen und einzusetzen.

R. Wurde ein Gut innerhalb jener Periode dismembrirt, so müssen die Theile nur in dem dismembrirten Zustande vorgetragen werden.

S. Erfolgt aber die Dismembration nach Anfertigung und Festsetzung der Berechnungen, so sind die sämmtlichen Theile am Ende jeder Berechnung nachzutragen, und bei dem ursprünglichen Vortrage des Komplexes ist auf den Nachtrag hinzuweisen.

T. Die Namen der Grundholden, sowie die Objekte sind fortlaufend zu nummeriren, jedoch nur bis zu dem Ende jeder einzelnen — nach den Normen ausgeschiedenen Berechnung. Endlich

U. müssen da, wo die Grundherrschaften, oder die genehmigenden Behörden nicht am Sitze des Amtes sich befinden, die Durchschnitts-Berechnungen in duplo angefertigt werden, damit jene die Verhandlung auf den Grund der Berechnungen prüfen, und die Vormerkungen Behufs der Kontrolle machen können.

Nach Vollendung der Durchschnitts-Berechnungen in Berücksichtigung der vorstehenden Andeutung ist

3. am Ende jeder die Summa der Durch-

schnitts-Werthe, dann der angefallenen Handlöhne zu ziehen, so fort

4. zu berechnen, wie viel von dem Handlohns-Anfalle auf ein Jahr trifft.

5. Sobald die Durchschnitts-Berechnungen für alle einer und derselben Grundherrschaft handlohnbaren Objekte vollendet sind, kann

6. zur Fertigung folgender Zusammenstellungen geschritten werden; und zwar

A. Einer für den ganzen Amts-Bezirk, (oder für sämmtliche Grundholden eines Grundherrn, wenn nicht mehrere Aemter bestehen:) nach Gemeinden unter Anwendung des Formulars Nr. III.

B. So vieler einzelner Zusammenstellungen, als verschiedene Handlohns-Normen im Amts-Bezirke bestehen — nach Form: IV. dann

C. einer Haupt-Zusammenstellung der Resultate dieser einzelnen Zusammenstellung (sub lit. B. vor.) nach Form: V.

7. Nach vollständiger Herstellung der einzelnen Zusammenstellungen (ad B. vor) sind diese nach alphabetischer Ordnung der Handlohns-Observanzen, z. B. Ansbacher, Bayreuther, Bamberger, Würzburger u. s. w. und die zu derselben Observanz gehörigen, nach der Größe der Prozente in Kauffällen, die höheren Prozente stets vorgehend, zu legen. Sollten hie und da gleiche Prozente, jedoch verschiedene Normen bestehen, so sind die, die größere Begünstigungen zulassen, den

minder günstigern nach zu legen. Sind sie hiernach geordnet, so müssen sie fortlaufend mit römischen Ziffern nummerirt werden, wornach sich ergiebt, wie viele verschiedene Handlohns-Normen bestehen.

8. Häufig, insbesondere in größeren Staaten sind einem dermaligen Amte Handlohns-Renten von verschiedenen vormaligen Aemtern und Grundherrschaften einverleibt; da nun die Normen bey diesen älteren Aemtern nicht selten verschieden waren, so ist die spezielle Angabe jener älteren Aemter, zu welchen die Objekte früher grundbar waren, in den Zusammenstellungen Nr. IV. et V. (Lit. B. et C.) unumgänglich nothwendig.

Es versteht sich übrigens von selbst, daß alle Objekte, die nach ganz gleichen Normen handlohnbar sind, in eine und dieselbe Zusammenstellung (Nr. IV. Lit. B.) gehören, wenn sie auch zu verschiedenen Aemtern früher grundbar waren.

9. Die Hauptzusammenstellung, (Nr. V. Lit. C.) ist nach Ordnung der einzelnen Zusammenstellungen, nämlich so, wie sie nach Absatz 7. oben gelegt sind, zu fertigen.

10. Der Zweck dieser Zusammenstellung (Lit. A. bis C. Form. III—V.) ergiebt sich aus dem Inhalte derselben, es wird jedoch nicht entgehen, daß der Durchschnitts-Betrag der angefallenen Handlöhne, mit dem Resultate der Zusammenstellung (Form. I. §. 3. II. c. Abs. 1.) übereinzustimmen hat.

11. Hat eine Grundherrschaft mehrere Aemter, so sind, wie sich von selbst versteht, für jedes Amt die in den vorstehenden Absatz 6. angegebenen Zusammenstellungen zu fertigen, sonach

I. Eine generelle Uebersicht über die bey den sämmtlichen Aemtern in der angenommenen Periode angefallenen Handlöhne nach Form. VI. (die Resultate der Zusammenstellung Form. Nr. I. enthaltend).

II. Eine dergleichen über die bey den sämmtlichen Aemtern sich ergebenen Durchschnitts-Werthe und Handlohns-Durchschnitts-Anfälle nach dem Resultate der Durchschnitts-Berechnungen, nach Form. Nr. VII. (die Resultate der Zusammenstellung Form. Nr. III. enthaltend).

III. Eben so viele einzelne generelle Zusammenstellungen als verschiedene Handlohns-Normen bey allen Aemtern bestehen — nach Form. VIII. (die Resultate der Zusammenstellung Form. Nr. IV. von allen Aemtern enthaltend) endlich

IV. Eine General-Uebersicht über die Resultate der sub III. angegebenen einzelnen generellen Zusammenstellung (die Resultate der Hauptzusammenstellung Form. Nr. V. von sämmtlichen Aemtern) nach Form. IX.

12. Nach Vollendung dieser Zusammenträge und Uebersichten kann zur Festsetzung der Fixa selbst in Berücksichtigung der verschiedenen Observanzen geschritten werden.

Es ist nun unverkennbar, daß der größere oder geringere Handlohns-Anfall sich im umge-

kehrten Verhältniße nach den geringern oder größe-
ren Begünstigungen richtet. Wenn daher in An-
sehung aller zu einer Grundherrschaft handlohn-
baren Objekte ausgemittelt wird, wieviel von den
nach gleicher Observanz handlohnbaren in-
nerhalb einer bestimmten Periode unständige Hand-
löhne, vielmehr jährliche Rente, angefallen, dann
wie viel diese Realitäten werth sind, so ist leicht
zu berechnen, wie viel von jenem Handlohne resp.
Rente auf 100 fl. Werth trifft, wornach der aus-
geschieden nach den verschiedenen Observanzen sich
ergebende Betrag das Verhältniß der größeren
oder geringern Begünstigung von selbst andeutet.

Die Erfahrung hat indeß bewährt, daß, ob-
schon eine oder die andere Handlohns-Observanz
größere Begünstigungen zuläßt, hie und da die
Handlohns-Anfälle demungeachtet bedeutend höher
waren, als bey anderen Objekten, welche nach we-
niger billigen Normen zu verhandlohnen sind,
welches Ergebniß in den verschiedenen Zeit-Ereig-
nissen, insbesondere in dem größeren oder gerin-
geren Güter-Wechsel seinen Grund hat. Zeigen
sich nun in der Folge der Berechnungen und nach
Maasgabe der auf 100 fl. Werth ausgemittelten
Fixa, dergleichen Mißverhältniße, so müssen un-
ter genauer Erwägung der verschiedenen Normen
hie und da Minderungen oder Erhöhungen eintre-
ten, indem ein nach einer günstigeren Observanz
handlohnbares Objekt verhältnißmäßig kein höhe-
res Fixum übernehmen kann, als ein Anderes,
welches nach einer mindern günstigen Norm hand-
lohnbar ist.

Bey der Festsetzung der Fixa sind daher folgende Punkte zu berücksichtigen.

a) Sie hat in der Art zu geschehen, daß eine Schmälerung der Renten des Grundherrn in keinem Falle entsteht. Wenn nun der nach der Berechnung Form. Nr. I. ausgemittelte jährliche Ertrag durch die Fixirung, vielmehr durch die theilweise oder gänzliche Ablösung erzielt werden soll, so muß der Grundherr ein (Bodenzins- oder Ablösungs-) Kapital erhalten, welches ihm die ausgemittelte bisherige jährliche Rente in der Eigenschaft eines Bodenzinses oder Kapitalzinses abwirft.

Da nun angenommen werden kann, daß ein Kapital in der Regel, und insbesondere dermalen, nur gegen 4 Prozent Zinsen mit Sicherheit anzulegen ist, so muß, wenn die jährliche Rente z. B. in 100 fl. besteht, ein Kapital zu 2500 fl. durch die Fixirung und vielmehr Ablösung erzielt werden, und wenn auf 100 fl. Werth nach den obigen Berechnungen z. B. 36 kr. jährliche Rente trifft, so muß das Bodenzins- oder Ablösungs-Kapital der 25 fache Betrag somit 15 fl. — kr. seyn.

b) Sobald die obigen Berechnungen hergestellt sind, ist zu erforschen, wie viel die jährliche Rente auf 100 fl. Werth bei jenen Objekten beträgt, welche nach jener Observanz handlohnbar sind, die die wenigsten, dann nach jener, die die meisten Begünstigungen zuläßt. Die treffenden Beträge können nun als das **Maximum** und **Minimum** der festzusetzenden jährlichen Rente resp. Fixa

vor der Hand angenommen werden, zwischen welchen die, für die, nach den übrigen Observanzen handlohnbaren Objekte, eingeschaltet werden müssen.

Die Frage, welche Observanz die meisten, und welche die wenigsten Begünstigungen zuläßt, d. h. welches die billigste und welches die härteste Handlohns-Norm ist, hat in der Regel bereits die Notorität entschieden, und kann unschwer auf den Grund der angestellten Berechnungen beantwortet werden.

c) Das Ergebniß in Folge einer angestellten Berechnung war, daß auf 100 fl. Werth von jenen Realitäten, die mit 10% in Todesfällen und 10% in Fällen unter Lebenden ohne irgend eine Begünstigung handlohnbar sind, eine jährliche Rente von 36 kr. auf 100 fl. Werth (oder 15 fl. Fixum,) und bei jenen Objekten nach gleicher Observanz mit 10% in Fällen unter Lebenden, jedoch ohne Todfallhandlohn, eine jährliche Rente zu 24 kr. auf 100 fl. Werth (oder 10 fl. Fixum) trifft; wornach mit allem Grunde zu folgern war, daß als eine jährliche Rente für das Todfallhandlohn zu 10% die Differenz zwischen den beiden obigen Beträgen, somit 12 kr. von 100 fl. Werth (oder 5 fl. Fixum) angenommen werden kann.

Man gewann sonach die Bestätigung der Anwendbarkeit der bereits in der oben allegirten Deklaration angenommenen, eben so gerechten als billigen Norm, nach welcher Be-

hufs der Fixirung des Handlohns von einem Objekte zu 100 fl. Werth, welches nach einer Observanz handlohnbar ist, die keine besonderen Begünstigungen gestattet und nur in Fällen unter Lebenden, nicht aber in Todesfällen handlohnbar ist, der Betrag des Fixums dem in jenen Fällen herkömmlichen Handlohnsprozente gleich gesetzt, somit das Bestehen eines Turnus von 20 Jahren d. h. daß alle 20 Jahre ein volles Handlohn anfällt, anerkannt werden kann; Wenn daher das Handlohns-Prozent in dem angegebenen Falle 10 % ist, so würde das Fixum auf 100 fl. Werth, ebensoviel betragen; ist das Prozent nur $6\frac{2}{3}$ oder 6 fl. 40 kr., so wäre das Fixum ebenfalls nur 6 fl. 40 kr. von 100' fl. Werth.

Man gewann ferner die Ueberzeugung, daß es genügt, wenn als Fixum für das Todfallhandlohn (oder Erbhandlohn, welches, wo es hergebracht ist, jeder Zeit nach dem Tode des Lehenträgers oder Grundholden von den Erben in Gemeinschaft gegeben werden muß) die Hälfte des bey dem Tod- oder Erb-Falle herkömmlichen Handlohnsprozents als Fixum auf 100 fl. Werth angenommen werde, daher wenn z. B. 10 % Todfallhandlohn gegeben werden muß, das Fixum 5 fl. auf 100 fl. Werth, und wenn 5 % Todfallhandlohn, das Fixum nur 2 fl. 30 kr. von 100 fl. — kr. Werth zu betragen hat; auch durch den hievon zu berechnenden Zins zu 4 % die jährliche Rente vollkommen entschä-

digt wird. Nach dieser Erfahrung wird nun da, wo in Fällen unter Lebenden 10 % und 10 % in Todesfällen ohne besondere Begünstigung herkömmlich ist, das Fixum auf 15 fl. von 100 fl. Werth (nämlich 10 fl. für das Handlohn in Fällen unter Lebenden und 5 fl. für das Todfallhandlohn) oder 36 kr. Bodenzins; da, wo $6\frac{2}{3}$ % (oder 6 fl. 40 kr.) in Fällen unter Lebenden und $3\frac{1}{3}$ % (oder 3 fl. 20 kr.) in Todesfällen hergebracht ist, ein Fixum von 8 fl. 20 kr. von 100 fl. — Werth (nämlich 6 fl. 40 kr. und 1 fl. 40 kr.) oder 20 kr. Bodenzins; endlich da, wo nur 10 % in Fällen unter Lebenden ohne Begünstigung zu reichen ist, ein Fixum zu 10 fl. von 100 fl. Werth oder 24 kr. Bodenzinns festzusetzen seyn.

Angenommen nun

d) das Fixum zu 15 fl. auf 100 fl. Werth (oder 36 kr. jährliche Rente oder Bodenzins) ist das Maximum, und 2 fl. 55 kr. (oder 7 kr. jährliche Rente) das Minimum, so kann von allen jenen Objekten, die nach Normen handlohnbar sind, welche in der Mitte liegen, kein höheres und resp. geringeres Fixum festgesetzt werden, als jene beiden Beträge sind, wenn auch das Ergebniß der Zusammenstellungen und Berechnungen ein anderes Resultat gewähren sollte.

Dem praktischen mit dem Handlohnswesen vertrauten Geschäftsmanne wird es nun keine schwere Aufgabe seyn, die treffenden Fixa, in Berücksichtigung der Ergebnisse der Zu-

sammenstellungen und der bestehenden Normen, festzusetzen, und es erscheint überflüssig, zu bemerken, daß hiebey mit einer zu großen Aengstlichkeit nicht verfahren werden darf, indem es eine unlösbare Aufgabe ist, eine absolute Verhältnißmäßigkeit, unter Beachtung aller in den oft verschiedenartigsten Handlohns-Observanzen vorkommenden Normen, zu erzielen.

Es kann jedoch

e) bey der Festsetzung der Fixa schon immer darauf Rücksicht genommen werden, wie viele Handlohns-Anfälle bey jeder Observanz in einem gewissen Zeitraume in der Voraussetzung, daß alle 20 Jahre ein Besitz-Veränderungsfall eintritt (was man in der Regel annimmt) statt finden dürften.

Wenn z. B. nach einer Handlohns-Observanz in Kauf-, Tausch-, Schankungs- dann Uebernahmsfällen bey dem Leben der Eltern aus dem vollen Werthe, in Erbfällen aber nur mit Freilassung der Erbsrate nach Anzahl der Erben, ein Handlohn zu 10 % anfällt, in allen übrigen Fällen aber, namentlich, wenn die Wittwen und Kinder in Gemeinschaft forthausen, kein Handlohn gezalt werden darf, — so kann man annehmen, daß in 80 Jahren von einem Objekt zu 100 fl. Werth, folgende Fälle eintreten, nämlich:

1) Ein Kauf-, Tausch-, oder Schenkungsfall mit . . 10 fl. — kr.

Latus 10 fl. — kr.

Transport 10 fl. — kr.

2) Ein Erbfall mit Freilassung $\frac{1}{4}$ Erbs-Rata (da eine Familie in der Regel aus 5 Köpfen besteht, somit nach dem Tode des Vaters nur noch 4 Erben vorhanden wären) daher . . 7 fl. 30 kr.

3) Ein Uebernahmsfall beim Leben der Eltern mit . 10 fl. — kr. dann

4) Ein Erbfall wo nur ein Kind, oder eine Wittwe mit oder ohne Kinder, die in Gemeinschaft forthausen, die kein Handlohn schulden, vorhanden sind, mit — fl. — kr.

Es müssen sonach . . . 27 fl. 30 kr. in 80 Jahren bezahlt werden, wornach auf ein Jahr eine Rente, (oder Boden-Zins) von 20$\frac{5}{8}$ kr. und ein Fixum oder Ablösungs-, resp. Boden-Zins-Kapital von 8 fl. 35 kr. trifft.

Wird nun in Ansehung jeder Observanz eine dergleichen Berechnung angestellt, so ist man in den Stand gesetzt, die aus den Zusammenstellungen sich ergebenden Fixa einer Prüfung zu unterwerfen, und sie erforderlichen Falls zu berichtigen.

Endlich

f. ist zu beachten, daß zur Vermeidung zeit-

raubender Berechnung bei der Festsetzung der jährlichen Rente von 100 fl. Werth die Kreuzer-Brüche vermieden werden, und die Kreuzer bei dem Fixum auf 5 oder 0 sich enden. Sind nun

13. die Handlohns-Fixa hienach in Berücksichtigung der einzelnen Observanzen, so viel thunlich, verhältnißmäßig vorläufig angenommen, so wird es erforderlich, zu berechnen, wie viel auf alle handlohnbaren Objekte im Verhältniß zu dem ganzen Durchschnitts-Werthe derselben, an jährlicher Rente, und am Handlohns-Fixum trifft; um sonach die Ueberzeugung zu gewinnen, daß durch die Fixirung unter Annahme der festzusetzenden Fixa die Renten des Grundherrn vollständig erlangt werden. Diese Berechnung kann in der Hauptzusammenstellung Form. Nr. V. Kolonne 10. 11. und 12. und in dem Form. Nr. IX Kolonne 11. 12. und 13. geschehen.

Das Resultat dieser Berechnung wird ergeben, ob eine Erhöhung oder Minderung der Handlohns-Fixa bei allen, oder nur bei einigen Observanzen verhältnißmäßig einzutreten hat. Stehen

14. die Fixa fest, so kann die Bekanntmachung derselben an die Aemter und Grundholden Behufs der Anwendung unter Mittheilung einer Uebersicht, welche nach dem Formulare Nr. V. mit Weglassung der Kolonnen Nr. 7. 8. 9. u. 10. zu fertigen seyn dürfte, erfolgen.

15. Die Fixirungs-Verhandlungen können nun gepflogen werden,

A. mit einer ganzen Grundholdenschaft, oder doch mit den sämmtlichen Grundholden in einer Gemeinde, oder

B. mit einzelnen Grundholden.

Die Fixirung des Handlohns

Zu A. mit der ganzen Grundholdenschaft wird bewirkt, wenn diese das auf ihre sämmtlichen handlohnbaren Realitäten im Verhältniß zu dem ganzen Durchschnitts-Werthe treffende Handlohns-Fixum mit der Verbindlichkeit, „bei dem nächsten Veränderungsfalle der einzelnen Realitäten ganz oder theilweise (auf Bodenzins,) abzulösen," übernimmt, und das ganze Fixum nach ihrem Uebereinkommen auf die einzelnen Realitäten repartirt.

Die Berechnung des ganzen Fixums für die Grundholdenschaft hat in folgender Art zu geschehen.

Gesetzt, sämmtliche derselben Grundherrschaft handlohnbare Realitäten sind nach jener Observanz handlohnbar, für welche auf 100 fl. Werth ein Fixum zu 15. fl. festgesetzt wurde, und der Durchschnitts-Werth sämmtlicher Realitäten ist 10,000 fl. — so müßte ein Fixum zu 1500 fl. übernommen und repartirt werden.

Sind aber die sämmtlichen Realitäten nach verschiedenen Observanzen handlohnbar, für welche verschiedene Fixa bestehen, so muß die Berechnung des ganzen Fixums nach Maasgabe jener Fixa geschehen z. B.

die der Grundholdenschaft handlohnbaren Realitäten haben einen Durchschnitts-Werth

a) zu 10,000 fl. nach jener Observanz, für welche ein Fixum zu 15 fl. auf 100 fl. Werth,

b) zu 3000 fl. nach gleicher Observanz (ohne Todfallhandlohn) für welche ein Fixum zu zu 10 fl. auf 100 fl. — Werth und

c) zu 1000 fl. — nach jener Observanz, für welche ein Fixum mit 2 fl. 55 kr. auf 100 fl. Werth bestimmt wurde; so berechnet sich das ganze Fixum auf

1500 fl. — nach 15 fl. — aus 10000 fl —
300 fl. — nach 10 fl. — aus 3000 fl. —
29 fl. 10 kr. nach 2 fl. 55 kr. aus 1000 fl.

1829 fl. 10 kr. welches zu repartiren wäre.

Die Durchschnittswerthe, so wie die Observanzen, können aus der Durchschnittsberechnung (Form. Nr. II.) entnommen werden.

Ist aber

zu B. die Fixirung nur mit Einem Grundholden wegen einer oder mehreren ihm angehöriger Realitäten zu pflegen, so muß im Verhältniß zu dem Durchschnittswerthe jener, unter Anwendung des auf 100 fl. Werth festgesetzten Fixums, das ganze Fixum für jedes Objekt berechnet werden, wobei ein billiger nachhaltiger Werth, unter Vermeidung von Kreuzern, der Fixirung zu Grunde zu legen ist, und sollte der — in der Durchschnittsberechnung enthaltene Werth zu gering erscheinen, so ist er billig zu erhöhen, weil auch hie und da Minderungen eintreten.

Es ist indessen schon immer rathsam, vor den mit den einzelnen Grundholden zu beginnenden Fixirungs-Verhandlungen durch sachverständige flurkundige Männer den ganzen Durchschnitts-Werth sämmtlicher oder wenigstens in einer Gemeinde befindlichen, nach glei-

cher Observanz handlohnbaren Objekte, repartiren zu lassen, sonach mit jenen Grundholden die Fixirungsverhandlungen zuerst zu beginnen, in Ansehung welcher Werthserhöhungen statt fanden. Wurde

16. das Fixum von der Grundholdenschaft angenommen und repartirt, oder von den einzelnen Grundholden übernommen, und es tritt mit einem Objekte, von dem das Handlohn fixirt ward, ein Besitz-Veränderungsfall (und resp. Todfall) ein, so muß der Betrag des Fixums als Entschädigung für den Entgang des gerade anfälligen Handlohns einfach erlegt, und ein gleicher Betrag als Entschädigung für den Verlust der Handlohnbarkeit, als ein Ablösungs-Kapital baar bezahlt, oder als ein Bodenzinns-Kapital mit 4% vom Tage des eingetretenen Veränderungsfalls an, verzinßt werden.

Anzurathen ist, daß

a) der Eintritt des nächsten Veränderungsfalls gehörig kontrollirt, und daß

b) da, wo der Observanz gemäß ein Todfallhandlohn hergebracht war, der Todfall des Lehenträgers als der nächste Fall betrachtet, dann daß

c) der Bodenzins von dem Tage der eingetretenen Veränderung an, bis zu einem bestimmten herkömmlichen Verfall-Termine z. B. Martini berechnet, sofort am nächsten Verfall-Termin als Rate, an den folgenden Terminen aber voll vereinnahmt werde, um das Perzeptionsgeschäft wegen der sonst

eintretenden verschiedenen Verfall-Termine nicht zu sehr zu erschweren.

Endlich kann

d) nicht unbemerkt gelassen werden, daß, wenn auch nach der Observanz, welcher das fixirte Objekt unterworfen war, bei dem nächsten Falle kein, oder kein volles unständiges Handlohn hätte gefordert werden dürfen, demungeachtet bei dem Eintritt dieses Falls das volle übernommene Fixum bezahlt, und theilweise oder ganz abgelößt werden muß, weil dieses Fixum in Berücksichtigung der observanzmäßigen Begünstigung billiger — nur nach Maaßgabe der jährlichen Rente — festgesetzt und hiebei von der Voraussetzung ausgegangen wurde, daß alle 20 Jahre ein Veränderungsfall statt findet.

Könnte nur dann das Fixum und die Ablösung gefordert werden, wenn ein Veränderungsfall eintritt, der nach der Observanz zur Anforderung eines Handlohns berechtigt so würde der Grundherr, besonders da, wo nur Kaufhandlohn hergebracht ist, offenbar verlieren; es müßte denn das Fixum von 100 fl. Werth dem in Kauffällen herkömmlichen Handlohns-Prozente gleich gestellt werden.

Indessen wird jeder Grundherr wohl thun, in jenen Gemeinden, in welchen der Observanz gemäß nur in Kauffällen Handlohn gefordert werden darf, die Fixirung der Handlöhne auf den nächsten Fall mit den sämmtlichen Grundholden zugleich zu erwirken, weil sonst die einzelnen Grundholden nur bie einem eintretenden Kauffall

fixiren werden, wodurch, da das Fixum geringer, als das Kaufhandlohn ist, der Grundherr verliert, ohne auf der andern Seite durch die Entrichtung des Fixums in Erbfällen eine angemessene Entschädigung für jenen Entgang zu erhalten. Wird das Fixum, um diese zu besorgenden Unterschleife zu vermeiden, für jene Objekte, die nur in Kauffällen Handlohn geben, zu hoch, z. B. nur dem in Kauffällen herkömmlichen Handlohnsprozente gleichgestellt, dann wird die Fixirung bei jenen Objekten kaum, wenigstens nicht in vielen Jahren durchzuführen seyn, weil in Erbfällen kein Handlohn gegeben werden darf, der größte Theil der Fälle aber Erbfälle sind, somit oft in 100 Jahren kein Handlohn anfällt, daher um den bei einer so milden Norm eben nicht sehr lästigen Grundverband zu beseitigen, wohl ein angemessenes billiges, keineswegs aber ein zu großes, unverhältnißmäßiges Opfer von dem Grundholden gerne gebracht werden wird. Den angegebenen unangenehmen Folgen könnte indeßen wohl dadurch begegnet werden, wenn bei der Fixirung bedungen wird, daß von jenen Objekten, von welchen nur in Kauffällen observanz gemäß ein Handlohn gefordert werden darf, überhaupt von allen jenen Objekten, in Ansehung welcher das Fixum von 100 fl. Werth geringer als das in Kauffällen herkömmliche Handlohnsprozent festgesetzt wurde, — bei einem vorliegenden Kauffalle statt des Fixums — das volle Kaufhandlohn vorerst bezahlt, sofort durch Erlegung des, nach Maßgabe des nach dem geringern

Mittelprozents berechneten, Fixums ganz — oder durch Uebernahme eines Bodenzinses zu 4% nach dem Betrage dieses Fixums, theilweise abgelößt werde. Allein! auch dann wird der Fortgang der Fixirung nicht erfreulich seyn, indem der größte Theil der Käufer, welcher einmal sein volles Handlohn bezahlt hat, und dessen Erben kein Handlohn mehr schulden, Behufs der Ablösung nur ungerne ein Opfer bringen wird; nebstdem ist zu besorgen, daß nicht selten die beabsichtigten Käufe verheimlicht werden; daher um auch diesem zu begegnen, die Nachholung des Mehrbetrags des treffenden Kaufhandlohns, im Gegenhalte zu dem, bei der Ablösung erlegten Fixum, wenigstens auf Jahr und Tag reservirt werden müßte, was ebenfalls keinen guten Eindruck auf die Grundholden äußern dürfte und — überdieß die Geschäfte sehr erschwert.

Es erscheint daher aus den angegebenen Verhältnißen sachgemäßer, ein billiges Fixum nach den oben in Vorschlag gebrachten allgemeinen Grundsätzen festzusetzen, durch dessen sonach zu hoffenden bereitwilligeren Annahme von Seite der ganzen Grundholdenschaft (wenigstens in einer Gemeinde), die Renten gedeckt werden, jedoch nur unter der ausdrücklichen Beschränkung, daß die Fixirung und resp. Ablösung nach Maßgabe des geringen Mittelprozents nur dann zugelassen wird, wenn

a) von der ganzen Grundholdenschaft einer Gemeinde zugleich, oder

b) von einzelnen Grundholden bis zu einer bestimmten Zeit z. B. innerhalb Jahres-

frist die Fixirung erfolgt; wenn aber nach diesem Termine nur einzelne Grundholden fixiren und resp. ablösen wollen, ein, dem Handlohnsprozente in Kauffällen nahe kommendes Fixum von 100 fl. Werth, (z. B. bei 5% nur ein Fixum von 4 fl. von 100 fl. Werth) erlegt, dagegen ein Bodenzins- und resp. Ablösungs-Kapital nach dem geringern Mittel-Prozent übernommen werden muß.

17. Die Fixirungs-Verhandlung mit einer Grundholdenschaft (oder sämmtlichen Grundholden einer Gemeinde) oder mit den einzelnen Grundholden können nach den unter Nr. X. u. XI. anliegenden Formularen gepflogen werden.

Die Aufnahme jener Verhandlungen in tabellarischer Form würde zwar das Geschäft mehr fördern, sie ist indeß als illegal nicht rathsam, und höchst unangenehm wären die Folgen sowohl für den Grundherrn, als für den Grundholden, wenn nach vollendetem Operate entweder dem Ersten wegen des Steigens der Güterwerthe, oder dem Letzgenannten in Berücksichtigung des Fallens derselben, daran gelegen seyn, und selbst gelingen sollte, die Fixirungs-Verhandlungen zu annulliren. Die gerichtliche Anerkennung der zwischen Privaten geschlossenen Fixirungs-Verträge wird daher einzutreten haben.

18. Da, wo die Verträge bereits von einem öffentlichen Amte (Königl. Rentamte) gepflogen, und von der vorgesetzten kompetenten Oberbehörde genehmiget wurden, dürfte es genügen, wenn dem

Grundholden ein Attest nach dem unter Nr. XII. angefügten Formulare gegeben wird.

19. Zu den Verhandlungen über theilweise Ablösungen (auf Bodenzins) nach vorausgegangener Fixirung, wird das unter Nr. XIII. und

20. zu den über die gänzlichen Ablösungen ebenfalls nach vorausgegangener Fixirung das unter Nr. XIV. anliegende Formulare in Vorschlag gebracht.

21. Ueber die Art der Verhandlungen bei den Ablösungen ohne vorausgegangener Fixirung wird das Erforderliche weiter unten vorkommen.

22. Um die Vorlage einzelner Verhandlungen und die Ertheilung eben so vieler Genehmigungen zu vermeiden, kann, besonders bei großen Grundherrschaften, die Vorlage sämmtlicher in einem Quartale gepflogenen Verhandlungen mit einer nach dem Formulare Nr. XV. anzufertigenden Designation angeordnet werden, daher auch

23. sämmtliche Fixirungs- und Ablösungsverhandlungen bei einem Amte entweder gleich vom Anbeginne des Operats an bis zum Ende, oder doch wenigstens für jedes Etats-Jahr fortlaufend zu foliiren und zu nummeriren sind, wodurch die etwa erforderlichen Beziehungen wesentlich erleichtert werden.

24. Die Fixa selbst aber, sowie die Ablösungs- und Bodenzins-Kapitalien sind nach erfolgter Genehmigung vorzumerken, was in den Durchschnitts-Berechnungen (Kolonne Nr. 5. 6. und 7. Form. Nr. II.) zweckmäßig geschehen kann.

25. Da nunmehr in dem Vorstehenden das vollständige Verfahren über die Fixirung der Handlöhne auf den nächsten Fall, wie man hofft, klar und zum allgemeinen Verständnisse absichtlich ausführlich dargethan wurde, so wird hieraus sowohl jeder Grundherr als jeder Grundhold die volle Ueberzeugung gewinnen, daß durch diese angegebene Fixirungsmethode den wechselseitigen Interessen vollkommen entsprochen, die Renten des Grundherrn nicht geschmälert, und von dem Grundholden keine unverhältnißmäßigen Opfer gefordert werden. Um indeßen allen Zweifeln möglichst zu begegnen, will man zu allem Ueberfluße noch nachstehende Erläuterung anfügen.

Gesetzt, die jährliche Rente an unständigen Handlöhnen, so wie sie sich nach der Berechnung (Form. Nr. I.) ergiebt, beträgt 1000 fl., so hat man ein Kapital zu 25000 fl., nach 4 Prozent angelegt, nothwendig, um jene Rente zu erhalten; dieses Kapital haben nun die Grundholden als ein Bodenzinskapital zu 4% verinteressirend zu übernehmen, oder, wenn die gänzliche Ablösung zugelassen wird, baar zu erlegen.

In Berücksichtigung indeßen, daß die theilweise oder gänzliche Ablösung erst mit dem nächsten eintretenden Veränderungsfalle vertragsmäßig statt finden soll, muß für den Entgang des für diesen Fall anfälligen Handlohns eine Entschädigung gegeben werden, daher die Erlegung des Fixums, nebst der Uebernahme des die Entschädigung für den Entgang der Handlohnbarkeit gewährenden Bodenzins- und resp. Ablösungs-Kapitals.

Die Einwendung von Seite der Grundholden, daß man dann, wenn bei dem nächsten eintretenden Veränderungsfalle der Observanz gemäß kein oder kein volles unständiges Handlohn angefallen wäre z. B. in Erbfällen, auch, sobald der nächste Fall ein begünstigter ist, kein oder doch kein volles Fixum mit Billigkeit verlangen könne, verdient aus dem Grunde keine Beachtung, weil eben in Berücksichtigung der treffenden Begünstigungen die Fixa auf 100 fl. Werth (resp. die Mittelprozente) normirt wurden, und weil, ginge man auf ein dergleichen Verfahren ein, durch Verheimlichungen der vorhabenden Kauffälle der Grundherr an seinen Renten offenbar verlieren würde; denn gesetzt, der Grundhold, der bereits vor mehreren Jahren Handlohn zahlte, hat die Absicht, das in Heirathsfällen handlohnsfreye Gut zu verkaufen, so wird er vorgeben, dieses seinem Kinde als ein Heirathsgut zu übergeben, sonach nur ein Bodenzins- oder Ablösungs-Kapital übernehmen und kein Fixum statt des Handlohns zahlen, während er das Gut sogleich nach erfolgter Ablösung verkauft, und der Grundherr sonach ein Fixum oder, da dieses dem Ablösungs- resp. Bodenzins-Kapitale gleich ist, das Recht selbst ohne Entschädigung verlieren würde. — Wenn nun das obenangegebene Fixum zu 25000 fl. (oder das mit diesem gleich große Bodenzins- und Ablösungs-Kapital) auf die treffenden handlohnbaren Objekte im Verhältniß zu ihrem Werthe repartirt wird, so fällt eben so bald das auf ein Objekt repartirte Fixum resp. Bodenzins- und Ablösungs-Kapital an, als sich eine Veränderung

mit dem Objekte ergiebt, die sich, wenn auch nicht fixirt worden wäre, zu derselben Zeit, in keinem Falle später ergeben haben würde. Da angenommen wird, daß alle 20 Jahre mit einem Objekte ein Veränderungsfall sich ergiebt, so ist klar, daß innerhalb der 20 Jahre das repartirte Fixum mit 25000 fl. und ein gleicher Betrag als Bodenzins- und resp. Ablösungskapital anfällt, von welchem letzterm der Grundherr die jährliche Rente von 1000 fl. empfängt. Man kann entgegnen, daß die Besitzveränderungen in Ansehung aller handlohnbaren Realitäten innerhalb der Periode von 20 Jahren sich nicht ergeben werden. Allein! wenn dieß auch in Ansehung vieler Realitäten der Fall ist, so ergeben sich die Veränderungen bei Anderen früher, wornach eine Ausgleichung statt findet und für den Grundherrn kein Nachtheil zu besorgen ist, wie bereits die Erfahrung bewährte.

Der Grundherr erscheint sonach in seinem Interesse durch die Fixirung der Handlöhne auf den nächsten Fall vollkommen zufrieden gestellt, während der Grundhold durch ein verhältnißmäßig geringes Opfer nicht nur den nachtheiligen Folgen des unständigen Handlohns zu jeder Zeit ohne Kosten begegnen kann, sondern auch durch die Fixirung auf den nächsten Fall die Vortheile aus der Verbesserung seines Eigenthums sich und seinen Angehörigen eigen macht, überdies er und diese schon im Voraus den Betrag jener Summa kennen, durch welchen sie sich von der so gehäßigen Last des Grundverbands befreien können.

Es ist in vielen Fällen höchst traurig, ja

Mitleid erregend, wenn nach dem Tode eines Grundholden zu einer Zeit, wo dessen Relikten in der Regel ohnedieß mit drückenden Sorgen zu kämpfen haben, nebst dem herkömmlichen Todfallhandlohne, auch noch nach Jahr und Tag Bestehehandlohn gezahlt werden muß. Nicht selten werden Wittwen von ihren Kindern, durch eine eben nicht liebevolle Behandlung, gezwungen, zur Ersparung eines gemeinschaftlichen (Zwischen-) Handlohns die Güter abzutreten, wornach jene Wittwen auf einem Winkel im Hause beschränkt, kummervoll ihre alten Tage verleben müssen. Die Beseitigung dieser höchst unangenehmen Folgen ist nun durch die Fixirung möglich gemacht, indem der Grundhold das ihm bekannte — in vielen Fällen weniger als das treffende unständige Handlohn betragende Fixum seinen Angehörigen zurücklegen kann; und sollte er dieß nicht vermögen, so ist doch der Wittwe (welche, oder deren Kinder in der Regel schon immer ein Handlohn und nach mehreren Handlohns-Ordnungen im Falle sie in Gemeinschaft forthausen wollten, ein Bestehe- und Uebernahms-, somit ein zweifaches Handlohn zu zahlen hätten,) durch die Erlegung des übernommenen Fixums und durch die Uebernahme eines Bodenzinses möglich gemacht, sich nicht nur in dem ungestörten Fortgenuße ihres Anwesens so lange es ihr beliebt, und ohne gegründete Vorwürfe von ihren Kindern besorgen zu dürfen, zu erhalten, sondern auch jenes vom lästigen Grundverbande überdieß frei zu machen.

Welche Eltern, denen das Wohl ihrer Ange-

hörigen am Herzen liegt, werden nicht zum offenbaren Besten dieser ein verhältnißmäßiges Opfer mit Freuden zu bringen, — bereit seyn!

§. 4.

Zu III.

Ein — anderes Verfahren zur Beseitigung der unständigen Handlohnbarkeit, wodurch die Rechte des Grundherrn nicht geschmälert, während an den Grundholden nur angemessene Forderungen gemacht werden, ist die Regulirung eines Bodenzinses (Fixirung auf Bodenzins) und zwar ohne vorausgegangene Fixirung des Handlohns. Diese Fixirung auf Bodenzins kann herbeigeführt werden,

A. mit der gesammten Grundholdenschaft oder

B. mit einzelnen Grundholden.

Zu A. Wenn alle Grundholden eines und desselben Grundherrn die nach dem Durchschnitte auf ihre sämmtlichen Objekte sich ergebende jährliche Rente, als einen Bodenzins übernehmen, diesen entweder

a) im Ganzen unter solidarischer Haftung an einem bestimmten Verfall-Termine abliefern, oder

b) denselben auf die einzelnen Realitäten nach ihrem Uebereinkommen repartiren, und wie jeden anderen Bodenzins an den Grundherrn entrichten; so erscheinen die Interessen beider befriedigt.

Es muß indeß beachtet werden, daß

1) die Rate des übernommenen Bodenzinses vom Tage des Vertrags bis zu dem

festgesetzten nächsten Verfall-Termin (Martini) berechnet und bezahlt, sonach

2) die Nachholung der etwa vor dem Vertrags-Abschluße fällig gewesenen (verheimlichten) Handlöhne vorbehalten bleibe, wenn nicht zu Gunsten der Fixirung hievon abgegangen werden will.

Sind die Grundholden einer und derselben Grundherrschaft in mehreren Gemeinden wohnhaft, dann ist eine Uebernahme des Bodenzinses durch alle Grundholden zugleich nicht wohl ausführbar, sondern nur durch alle Grundholden einer und derselben Gemeinde.

Es fragt sich nun, wie bei dem Bestehen verschiedener Handlohnsobservanzen die Bodenzinse auszumitteln sind, da es nicht rathsam erscheint, die Fixirung auf Bodenzins mit allen Grundholden nur einer Gemeinde abgesehen von den übrigen, zu pflegen, weil in einer Gemeinde innerhalb einer und derselben Periode wegen außergewöhnlicher Verhältniße, etwa wegen eines größeren Güterwechsels, ein höherer Betrag an Handlöhnen angefallen seyn kann, sich somit eine höhere Durchschnitts-Rente ergeben würde, als in einer andern; daher wohl diese, nicht aber die übrigen zu fixiren sich bereit finden werden, wodurch für den Grundherrn Nachtheil entsteht. Um diesen unangenehmen Folgen zu begegnen, wird in Ansehung aller, einer und derselben Grundherrschaft handlohnbaren, Realitäten auszumitteln seyn, wieviel auf 100 fl. Durchschnittswerth — ausgeschieden nach den verschie-

schiedenen Observanzen, an Bodenzins (jährlicher Rente) trifft, was, wie bei der Regulirung der Handlohnsfixa zu geschehen hat.

Nachdem im §. 3. Abs. 15 Lit. A. angegebenen Beispiele würde der Bodenzins

60 fl. — kr. (aus 1500 fl. Fixum),
12 fl. — kr. (aus 300 fl. desgleichen) und
1 fl. 10 kr. (aus 29 fl. 10 kr. desgl.)

73 fl. 10 kr.

betragen.

Wenn nun schon die Fixirungsmethode dem Interesse des Grundholden und Grundherrn zusagt, so wird deren Durchführung keine leichte Aufgabe seyn, indem der Grundhold, der bereits überdieß in den letzten Jahren sein Handlohn zahlte, nicht dermalen schon, gleich den übrigen, die ehestens ein Handlohn schuldig werden, einen Bodenzins wird übernehmen wollen.

Diese Hinderniße dürften indeßen dadurch zu beseitigen seyn, daß alle Grundholden den Betrag des auf ihre Objekte im Verhältniß zu deren Werth anrepartirten Bodenzinses vom Tage der letzten Besitzveränderung und resp. Handlohnszahlung an, bis zu dem Tage des Fixirung-Vertrages, nachzahlen und admassiren, womit sonach entweder der auf die sämmtlichen fixirenden Grundholden treffende Gesammt-Bodenzins in so lange bezahlt wird, als der admassirte Betrag hinreicht. Oder dieser Betrag wird zur Ablösung des übernommenen Bodenzinses, in soweit jener zureicht, verwendet, sofort nur der Rest an diesem subrepartirt.

Ein anderer Weg, dem oben angegebenen Hindernisse zu begegnen, könnte dadurch gefunden werden, wenn jeder der treffenden Grundholden von dem Betrage der sich auf seine Realität berechnenden Nachzahlung, statt dieser einen Bodenzins hievon nach 4% übernimmt, der von dem durch die sämmtlichen Grundholden angenommenen Gesammt-Bodenzinse abgeht, wornach nur der Rest von diesem subrepartirt wird.

Es versteht sich indeß von selbst, daß auf eine Fixirung in der angegebenen Art nur dann eingegangen werden kann, wenn alle Grundholden, wenigstens die in einer Gemeinde, sich dem Vertrage anschließen; weil eine Ueberlassung der Rechte des Grundherrn an die fixirende Mehrzahl der Grundholden — gegen Leistung des ganzen Bodenzinses — aus vielen Motiven nicht als zweckmäßig und rathsam erscheint.

Die Regulirung eines Bodenzinses zu B. mit den einzelnen Grundholden kann geschehen

1) ohne einen gerade vorliegenden Veränderungsfall, oder
2) gelegenheitlich eines dergleichen.

Zu 1. Wenn der Grundhold von seinem Objekte, und zwar im Verhältniße zu dessen Werth, den nach der oben (§. 3) angegebenen Methode berechneten Bodenzins, vom Tage seiner Erwerbung des Objekts resp. der Handlohnszahlung an, bis zu den letzt verflossenen oder ge-

rade vorhandenen allgemein angenommenen Verfalltermin (Martini) nachzahlt, sonach am nächsten, und an allen darauf folgenden Terminen den vollen Bodenzins entrichtet.

Der Grundherr dürfte indeß bei dieser Art Fixirung leicht hintergangen werden; beabsichtigt der Grundhold, ein handlohnbares Objekt zu veräußern; so wird er zuerst berechnen, ob der nachzuzahlende Bodenzins oder das wegen der Veräußerung zu entrichtende Handlohn größer ist.

Beträgt jener weniger, so wird er vor der Veräußerung fixiren; im entgegengesetzten Falle aber das unständige Handlohn dem neuen Erwerber vorerst bezahlen lassen, sonach erst den Bodenzins übernehmen; daher ist es rathsam, bei allen Fixirungen auf Bodenzins eben so zu verfahren, als wenn

zu 2 ein Veränderungsfall vorliegt.

Die Fixirung wird hier am zweckmäßigsten durch ein Uebereinkommen zu bewirken seyn, nach welchem der Grundhold nach bezahltem observanzmäßigem Handlohne (oder, wenn in dem gerade vorliegenden Falle, wie z. B. in Erbfällen nach Würzburger Observanz, kein Handlohn zu entrichten wäre, nach erfolgter gerichtlicher Verlautbarung) von dem Tage der Handlohnszahlung und resp. gerichtlichen Verlautbarung an, den treffenden Bodenzins übernimmt; es müßte denn der Grundherr vorziehen, statt jenes unständigen Handlohns das nach der oben §. 3. angegebenen Methode berechnete Fixum anzunehmen.

Die über die Fixirung auf Bodenzins zu pflegenden Verhandlungen können nach dem unter Nr. **XIII.** angefügten Formulare mut. mut. aufgenommen und die Urkunden, welche zur Vermeidung aller Zweifel und der hieraus entstehenden Prozeße nur das und nicht mehr zu enthalten haben, als was sie beurkunden sollen, nach dem unter Nr. **XVI.** hier anliegenden Formulare ausgefertigt werden.

Den von den königl. bayerischen Behörden auszufertigenden Urkunden ist der in der Verordnung vom 17. Dezbr. 1825 §. 96 Reggs. Blt. S. 1110 vorgeschriebene Vorbehalt anzufügen.

§. 5.

Zu **IV.**

Die gänzliche Handlohnsablösung kann

A. von der gesammten Grundholdenschaft, oder

B. von einzelnen Grundholden erfolgen

Zu **A.** durch baare Erlegung des ganzen Betrags des auf die sämmtlichen Objekte treffenden, nach den Grundsätzen im §. 3 und 4 berechneten Ablösungs-Kapitals, (welches dem 25 fachen Betrage des Bodenzinses gleich ist) von Seite der sämmtlichen Grundholden oder doch allen in einer Gemeinde; wobei jedoch der Grundherr

a) die Nachholung der bis zum Tage der Kapitals-Erlegung allenfalls angefallenen (verheimlichten) Handlöhne sich vorbehalten und

b) die vierteljährige Bezahlung des Bodenzin-

ses, vielmehr die einvierteljährige Vorausankündigung der Erlegung des Ablösungs-Kapitals sich ausbedingen wird, da dieses nicht immer sogleich nutzbringend angelegt werden kann.

Zu B. Die gänzliche Ablösung des Handlohns von einzelnen Grundholden wird aus den oben §. 3. Abs. 15 und §. 4 angegebenen Motiven nur durch die Erlegung des nach den oben §. 3 in Vorschlag gebrachten Normen ausgemittelten Fixums und Ablösungs-Kapitals zuzulassen seyn, es mag die Ablösung gelegenheitlich eines Veränderungsfalls, oder zu einer andern Zeit nachgesucht werden; es müßte denn der Grundherr gestatten, daß bei einem gerade vorliegenden Veränderungsfalle statt des Fixums das gerade anfällige Handlohn, sonach erst, Behufs der gänzlichen Ablösung, das Ablösungs-Kapital von dem Grundholden bezahlt werde.

Die Verhandlungen über die gänzliche Ablösung können nach dem Form. Nr. **XIV.** und die Urkunden nach Form. Nr. **XVI.** gefertigt werden.

§. 6.

Allgemeine Bemerkungen.

1. Die Fixirung und Ablösung der Handlöhne mit jedem einzelnen Grundholden und selbst mit allen in einer Gemeinde, ohne Rücksicht auf die übrigen Grundholden und den von diesen bezahlten Handlöhnen, dann ohne vorausgehende Berechnungen, wie sie §. 3. oben in Vorschlag gebracht wurden, ist ganz und gar unräthlich und führt entweder zu den größten die Grundholden

kränkenden Ungleichheiten und Ueberbürdungen, oder zur Schmälerung der Renten des Grundherrn.

Die Erfahrung hat dieß bereits bewährt.

Wenn das Fixum und Ablösungs-Kapital, oder der Bodenzins für jedes einzelne Objekt, nach Maasgabe des von diesem angefallenen Handlohns, selbst unter Annahme eines Turnus, berechnet werden will, so ist unverkennbar, daß bei dem Objekte, in Ansehung dessen in einer bestimmten Periode viele Handlöhne anfielen, der Bodenzins resp. das Ablösungs-Kapital höher seyn müßte, als bei einem anderen Objekte, wo nur wenige Handlöhne zum Anfall kamen; ja! abgesehen von der aus einem dergleichen Verfahren hervorgehenden zeitraubenden Geschäfts-Vermehrung, indem für jedes Objekt eine gesonderte Berechnung hergestellt werden müßte, entstehen die auffallendsten Inkonsequenzen.

Beispiele aufzuführen, findet man nicht für rathsam, noch für nothwendig, da die Erfahrung bereits die vorstehende Behauptung bestätigte, kein sachverständiger Praktiker die Wahrheit dieser zu widerlegen im Stande, auch damit einverstanden seyn wird, daß das, Behufs der Ausmittlung der Fixa und Ablösungs-Kapitalien, im §. 3. oben begutachtete Verfahren, auf einer eben so sichern, als verläßigen und gerechten Grundlage beruht.

2. Behufs der Ablösung der sogenannten Kleinhandlöhne, die in bereits festgesetzten in der Regel kleinen Beträgen bei sich ergebenden Veränderungsfällen entrichtet werden, genügt nach der Erfahrung die Erlegung des doppelten Betrags der-

selben, wodurch die Renten des Grundherrn vollkommen entschädigt werden.

3. Bei größeren Grundherrschaften erscheint es, zur Gewinnung einer allgemeinen Uebersicht, dann einer Kontrolle über den Fortgang und den Erfolg des Operats, sachgemäß, wenn am Ende jeden (Kalender- oder Rechnungs-) Jahrs eine allgemeine Zusammenstellung, etwa nach dem Formulare Nr. **XVII.**, dann eine Uebersicht über das Soll und Haben nach dem Formulare Nr. **XVIII.** von den Aemtern vorgelegt wird.

Aus der letztern, in welche die Durchschnittswerthe mit demselben Betrage, so wie sie in den Durchschnittsberechnungen enthalten sind, aufgenommen werden müssen, gehen die allenfallsigen Mehrungen oder Minderungen hervor, nur ist hiebei zu beachten, daß, wenn von einem in den Handlohns-Durchschnittsberechnungen enthaltenen Komplexe oder walzenden Grundstücke, einzelne Theile losgetrennt, und das Handlohn nur von diesen letzteren fixirt und resp. abgelößt wurde, der Werth dieser von dem des Komplexes abzusetzen, und der Rest bei dem verkleinerten Komplexe vorgemerkt werden muß, indem sich erst nach der Fixirung des Handlohns von diesem die allenfallsige Mehrung oder Minderung ergiebt. Der Grundherr sowohl, als der Grundhold werden sich indeß zu ihrem wechselseitigen Vortheile gerne die Hand zur Fixirung und resp. Ablösung von dem ganzen Komplexe vor der Dismembration unter Annahme eines angemessenen Werthes biethen.

Daß

4. die stipulirten Bodenzinse die Natur der ständigen Grundgefälle annehmen, daher eben so, wie diese, jedoch nur dann, wenn ein Hypothekenbuch-Folium bereits eröffnet ist, oder sobald es geschieht, in das Hypothekenbuch, und zwar in die I. Rub. einzutragen sind, wird hier zur Beachtung von Seite der Grundherrn bemerkt (cf. Instruktion zur Einführung des Hypothekengesetzes vonm 13. Merz 1823 §. §. 12 u. 17. Rggs. Blt. Nr. 17. S. 520.)

5. Einen Entwurf zu einem Aufrufe an die Grundholden zur Fixirung und Ablösung der Handlöhne, glaubt man unter Beilage XIX zum allenfallsigen Gebrauche aus dem Grunde hier anfügen zu müssen, da in jenem die Vortheile der Ablösungen, insbesondere der Fixirungen der Handlöhne auf den nächsten Fall, in einer den Grundholden verständlichen Sprache auseinandergesetzt sind;

Zum Schluße kann man

6. die Ansicht hier auszusprechen nicht unterlassen, daß die gänzliche Ablösung der Handlöhne, überhaupt der ständigen Gefälle, nur jenen Grundherrn, insbesondere den Staaten, zum Vortheile gereicht, welche Ablösungs-Kapitalien mit Nutzen verwenden können, z B. zur Abtragung von 5 prozentigen Schulden, außerdem dürfte die Regulirung von Bodenzinsen aus nachstehenden Motiven den Vorzug verdienen:

a) Ist die gänzliche Ablösung, wenn die Gefälle zu einem Lehen oder Fideikommisse ge-

hören, mit vielen Schwierigkeiten verknüpft, und hie und da nicht wohl ausführbar.

b) Den Kommunen und Stiftungen jene nicht zu rathen, da die Ablösungskapitalien nicht immer mit der erforderlichen Sicherheit angelegt werden können. Aus demselben Motive wird

c) in der Regel jeder Grundherr die Bodenzins-Regulirung der Ablösung vorziehen.

Aber auch

d) für die Grundholden erscheint die Uebernahme eines Bodenzinses in so lange für rathsam, als nicht Institute, wie z. B. das der sogenannten Ewiggelder bestehen, die dem Grundholden gegen die Willkühr der Gläubiger genügenden Schutz gewähren.

Uebernimmt jener einen Bodenzins, der nur mit seiner Einwilligung abgelöst werden kann, so ist er gegen jede Aufkündigung sicher gestellt. Löst er aber ab, und er oder seine Angehörigen bedürfen einstens Kapitalien, so nimmt deren Aufbringung oft viele Kosten und Zeitversäumniß in Anspruch, während er nebstdem der Willkühr des Darleihers Preis gegeben ist.

Zugegeben, daß man Kapitalien gegen ein geringeres Prozent, als den nach 4% regulirten Bodenszins erhalten kann, so dürfte die Mehrzahlung an diesem Zinse in vielen Fälleen weit leichter zu tragen seyn, als die Kosten für die Kapitals-Aufnahme, und die ängstigende Besorgniß der zu erfolgenden Aufkündigung, abgesehen davon, daß mit der gänzlichen Ablösung, welche dem Ankaufe der Rente gleich ist, die auf diese

haftende Dominikalsteuer und sonstige Umlagen auf den Ablösenden (Käufer der Rente) übergehen.

Ueberhaupt erscheint die bei mehreren Gelegenheiten ausgesprochene Ansicht, „daß durch die Ablösung der ständigen Gefälle der sogenannte Geldaristokratismus zu einer sehr einflußreichen Macht werde" wohl begründet.

1. Formular.

Zusammenstellung

der
vom Jahre . . . einschl. bis . . . einschl.
angefallenen Handlöhne
bei dem Amte N.

Jahr Nr.	Der Rechnung Seite.	Kauf-Tausch-Uebernahms- und Bestehe- (Handlöhne)		Todfall- (Handlöhne)		Erb- (Handlöhne)		Summa		Bemerkung
		fl.	kr	fl.	kr	fl.	kr	fl.	kr	
Summa										trifft auf ein Jahr .. fl. .. kr.

II. Formular.

I. 1.

Durchschnitts = Berechnung

über

die Werthe der handlohnbaren Realitäten

und über

den Handlohns - Anfall

in der Periode . . . . incl. bis . . . incl.

Behufs der Handlohnsfixirung

in der

Gemeinde N.

Amts N.

Handlohns - Observanz

. . . . . (vormaliges Amt N.)

. . . % in Kauf=, Tausch= Uebernahms=

. . . % in Todesfällen

(ob mit oder ohne Begünstigung?)

1	2		3				4	
Besitzer.	Objekt.		Werth.				Hand-	
Namen und Wohnort.	Benennung.	Plan oder Besitz Nr.	in den treffenden Fällen		Durchschnitt oder Schätzung		laut Conspekt.	
Nr.	Nr.		Jahr	Betrag	Betrag		Jahr und Quart	positio
				fl. | kr	fl.	kr.		
	Summa							

4						5		6		7		8
Handlohn (lohns-Anfall)												
Kauf-Tausch-Bestehe-		Todfall-		Erb-		Fixum		Ablösungs-Kapital		Bodenzins-Kapital		Bemerkung.
fl.	kr	fl.	kr	fl.	kr	fl.	kr	fl.	kr	fl.	kr	

III. Formular.

Zusammenstellung
der
Werthe und Handlohns-Anfälle
nach den Resultaten
der
Durchschnitts-Berechnungen
nach den Gemeinden ausgeschieden.

der Gemeinden Benennung Nr.		der Handlohns Observanz Angabe. Nr		Anzahl der Objekte	Durchschnitts-Werthe		Handlohns-Durchschnitts-Betrag Partial		Handlohns-Durchschnitts-Betrag Total *		
					fl.	kr	fl.	kr	fl.	kr	
1.		1.									* Der Total-Betrag ist und zwar nach Gemeinden, ausgeschieden, vorzutragen, sonach im Ganzen zu summiren.
		Summa									

IV. Formular.

I.

Zusammenstellung
der
Durchschnitts-Werthe und Handlohns-Durchschnitts-Beträge
für die nach

. . . . . Observanz handlohnbaren Realitäten,

. . . . . $\frac{0}{0}$ in Fällen unter Lebenden,

. . . . . $\frac{0}{0}$ in Todfällen,

(ohne Begünstigung.)

der Gemeinden: Fortl. Nr.	der Gemeinden: Benennung	der Durchschnitts-Berechnung Nr.	Anzahl der Objekte	Werth fl.	Werth kr.	Handlohns-Durchschnitts-Betrag fl.	Handlohns-Durchschnitts-Betrag kr.	Bemerkungen (vormalige Aemter.)
1.		I. 1.						
	Summa							trifft auf 100 fl. Werth . . fl. . . kr.

V. Formular

Haupt = Zusammenstellung
der
Durchschnitts = Werthe
und der
Handlohns = Durchschnitts = Beträge
aus der
. . . jährigen Periode 18 . . bis . . incl.
bei
dem Amte N.

. . . . Anzahl der Gemeinden (vide Form. III)
vormalige Grundherrschaften.

1. . . . .

2. . . . .

u. s. w.

1	2		3	4	5	6		7	
vormalige Grundherrschaft und Aemter	Handlohns-Prozente		Handlohns-Ordnung und Observanzen dann Angabe der Ziffern der Durchschnitts-Berechnung	Anzahl der Gemeinden	Anzahl der Objekte	Durchschnitts Werthe		Hand- nach . . . jährigen Durchschnitt	
Nr	fl.	kr.				fl.	kr.	fl.	kr.
			Summa						

8		9		10		11		12	
lohns-betrag		Begutachtet wird auf 100 fl. Werth.		Nach Gutachten ergiebt sich					
						Fixum			
auf 100 fl. Werth				jährliche Rente vom Gesammt-Werthe		auf 100 fl. Werthe		im Ganzen vom Gesammt-Werthe	
fl.	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.

VI. Formular.

Generelle-Uebersicht

über die
bei den sämmtlichen Aemtern
vom Jahre 18 . . bis 18 . . incl.
angefallenen Handlöhne.

Nr	der Aemter Benennung.	Kauf- Tausch- Uebernahms und Bestehe- (Handlöhne.)		Todfall. (Handlöhne.)		Erb (Handlöhne.)		Summa.		Handlohns-Durchschnittsbetrag auf 1 Jahr.	
		fl.	kr.	fl.	kr	fl.	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.
	Summa										

VII. Formular.

Generelle Uebersicht

über die

gesammten Durchschnitts-Werthe und Handlohns-Durchschnitts-Anfälle

nach dem Resultate sämmtlicher Durchschnittsberechnungen.

Nr	der Aemter Benennungen.	Anzahl der Gemeinden.	Anzahl der Objekte.	Durchschnittswerth.		Handlohns Durchschnittsbetrag.	
				fl.	kr.	fl.	kr.
	Summa						

VIII. Formular.

I.

Generelle Zusammenstellung

der

Durchschnittswerthe und Handlohns-Durchschnitts-Beträge.

für die nach

. . . . . Observanz handlohnbaren Realitäten

. . . . . % in Fällen unter Lebenden

. . . . . % in Todesfällen.

Nr	der Aemter Benennung.	Anzahl der Gemeinden	Anzahl der Objekte.	Durchschnittswerth.		Handlohns-Durchschnittsbetrag.		Hievon auf 100 fl. Werth.		
				fl.	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.	
										trifft auf 100 fl. Werth — fl. — kr.
	Summa									

IX. Formular.

Generelle Uebersicht

über die

Gesammt-Durchschnittswerthe

und

Gesammt-Handlohns-Durchschnitts-Beträge

dann der

festgesetzten Bodenzinse und resp. fixa

für

sämmtliche Aemter.

Angabe der sämmtlichen Aemter

Nro.

1 . . . . .

2 . . . . .

1.		2.		3.	4.	5.	6.
Nr.	vormalige Grundherrschaften und Aemter nach alphabetischer Ordnung.	Handlohnsprocente.		Handlohnsordnung und Observanzeu.	Aemter, wo nebenstehende Observanzen gelten.	Anzahl der Gemeinden.	Anzahl der Objekte.
		fl	kr.		werden nur die Nrn der vorstehenden Aemter allegirt.		
				Summa			

7		8		9		10		11		12		13		14
Durchschnittswerth.		Handlohnsbetrag.				Begutachtet wird auf 100 fl. Werth.		Nach Gutachten ergibt sich						Bemerkungen.
		nach . . . jährigem Durchschn.		auf 100 fl. Werth.				jährliche Rente v. Gesammtwerth.		Fixum				
										auf 100 fl.		im Ganzen vom Gesammtwth.		
fl.	kr.	fl	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.	

Formular X.

	Durchschnitts-Berechnung		Nr. 1.	Betrag des Fixums.	
	Nro.	Posit.	Geschehen, den	fl.	kr
Praesentes Beamte N. Aktuar N.			Es erscheinen die unterzeichneten Grundholden aus der Gemeinde N . . . und erklären von ihren sämmtlichen Realitäten, wie sie in dem hier angehefteten und durch Unterschrift anerkannten Verzeichnisse vom Heutigen vorgetragen sind, und zwar		
Durchschn. Werth 9500 fl.	I. 1.	1 b. 60.	1) von jenen, handlohnbar zu 10 Procent in Fällen unter Lebenden und 10 Procent in Todesfällen nach Ansbacher (Amts . . . .) Observanz, aus dem durch Uebereinkommen angenommenen Werthe zu 10000 fl. nach dem Mittelprocent zu 15 fl. — kr. ein Fixum von . . .	1500	—
Zusammenstellg. der Handl. Fixa Nr. 1 Durchschn. Werth 3000 fl.	I. 2.	1 b. 50.	2) von jenen, handlohnbar zu 10 Procent in Fällen unter Lebenden Ansbacher (Amts . .) Observanz aus dem Durchschnittswerthe zu 3000 fl. nach dem Mitt. Proc. zu 10 fl. ein Fixum zu	300	—
Zus. der H. F. N. 2.			sonach im Ganzen Sa.	1800	—
			Zehen Achthundert Gulden für den nächsten Veränderungs- und resp. Todfall übernehmen, innerhalb sechs Monate von heute an auf die einzelnen Objekte repartiren, sonach nicht nur beim Eintritt jenes Falles den Betrag des auf das treffende Objekt repartirten Fixums einfach erlegen und nebst dem den Normen gemäß ganz		

Durchschnitts-Berechnung.			Betrag des Fixums.	
Nro.	Posit.		fl.	kr.
		oder theilweise ablösen, sondern auch für die von heute an bis zur Repartition eintretenden Fälle das Fixum und den Bodenzins nachzahlen zu wollen. Dieses Anerbieten wurde angenommen.		
		vorgelesen u. u.		
		N. N.		
		N. N.		
		Amts N.		
		Beamter N.		
		Aktuar N.		

Formular XI.

	Durchschnitts-Berechnung. Nro.	Posit.	Nr. 2. Geschehen den	Betrag des Fixums. fl.	kr
Praesentes Dieselben zur Steuergemeinde Ermersheim 2500 fl. — kr. Hdl. Pkt 1814 N. 5 2700 fl. — kr d.a. 1832 P. N. 6. durch	X, 1.	6	Es erscheint der Johann Eder von Ermersheim und erklärt von 1) seinem Hofe, dem Arleshof Kataster Fol. 10. Lit. a. (oder Besitz-Nr. 100.) Steuergemeinde Ermersheim handlohnbar mit 10 % in Fällen unter Lebenden das aus dem Durchschnittswerthe zu 2600 fl. nach dem Mittelproz. zu 10 fl. sich berechnende Fixum mit . .	260	—
5200 fl — kr. Johann Eder 2600 fl. — kr. Durchschnitt Zus. St. der H. Fixa N. 2 Zu 2. allda. 50 fl. — 1790 Rechg. S. 10 100 fl. — 1824 Hdl. P. N. 20. 120 fl. — 1831/2 Hdl. Pkl. N. 15.	X, 6.	10	2) 1 Tagw. Grubenacker Steuergemeinde allda Plan No. 15. (oder Bes. No. 24.) handlohnbar mit 5 % in Kauf- und Tauschfällen nach Würzburger (Amts . . .) Observanz, das aus dem angenommenen Werthe zu 100 fl. — nach dem Mittelproz. zu 2 fl. 55 kr. sich berechnende Fixum zu	2	55
270 fl. — durch Joh. Eder. 90 fl. — Durchschn. Zusammenstell. der Handlohnsfixa N. 3.			im Ganzen	262	55

Zweihundert sechzig zwei Gulden 55 kr. —

Für den nächsten Besitzveränderungsfall übernehmen, sonach beim Eintritte dieses das Fixum einfach erlegen nebstdem ganz oder theilweise den Normen gemäß ablösen zu wollen, welches Anerbieten angenommen wurde.

v. u. u.
Joh. Eder.

Amts N.
Beamte N.

Aktuar N.

Formular XII.

Attest

über die

Handlohns-Fixirung

durch N. N. zu N.

von dem . . . Amte . . . wird dem N. N. zu N. . . . . hiemit bezeugt, daß derselbe das Handlohn von seinen nachbenannten Objekten für den nächsten Tod- und resp. Besitzveränderungsfall, laut Verhandlung vom . . . . genehmigt in der Designation fürs I. Quartal 18 . . Nr. 9. unter der Bedingung fixirt habe, daß mit dem Eintritte jenes Falles das Fixum einfach erlegt, sofort ganz oder theilweise abgelöst werde, nämlich von

Durchschnitts-Berechnung X, 1. 6. 1) einem Hofe, der Arleshof, Steuergemeinde Ermersheim, Kataster Fol. 10. Lit. A. mit zweihundert sechzig Gulden Fixum.

X, 6. 10. 2) 1 Tagw. Grubenacker Steuergemeinde allda Plan Nr. 15. mit zwei Gulden fünf und fünfzig Kreuzer Fixum.

N . . . . den

(L. S.) . . . . Amt N.

N. Beamter.

Formular XIII. et XIV.

	Durchschnitts-Berechnung.		Nr. 1. Geschehen den 14. Mai 1838.		
	Nro.	Posit.		fl.	kr
Praesentes.			Der erschienene Johann Eder von Ermersheim erklärt, das auf		
N. N. Beamter. N. N. Aktuar.	X. 1.	6.	1) seinen Hof, den Arleshof, Steuergemeinde Ermersheim Fol. 10 Lit. A. laut Handlohns-Fixat-Protokoll vom . . übernommene Fixum zu	260	—
			Zweihundert sechzig Gulden rhl. einfach erlegen, und einen gleichen Betrag von	260	—
Designation 1836/7 II. Quartal pos. 24.			als ein Bodenzins-Kapital von heute an übernehmen, sonach den Bodenzins mit . .	10	24
			Zehen Gulden 24 kr. an Martini jeden Jahrs und zwar im Jahre 1840 Erstesmal, an Martini 1839 aber die Rate auf 6 Monate mit fünf Gulden zwölf	5	12
			Kreuzer bezahlen zu wollen, dann das auf		
	X. 6.	10.	2) 1 Tgw. Grubenacker Steuergemeinde allda Pl. Nr. 15 nach derselben Verhandlung übernommene Fixum zu	2	55
			dann dem gleichen Betrag als Ablösungs-Kapital mit . . .	2	55
			im Ganzen . . . . . Sa. Fünf Gulden 50 kr. Behufs der gänzlichen Ablösung sogleich zu erlegen, nebst dem die Steuermehrung zu übernehmen, welches Anerbieten angenommen wurde.		
			v. u. u.		
			Joh. Eder.		
			Amt N.		
			Beamter N.		
			Aktuar N.		

Formular XV.

Designation

über

Handlohns-Fixirungen und Ablösungen

im

. . . Quartal 18

bei

dem Amte N.

des Protokolls fortlaufende Nr.	Angabe der Grundholden und Wohnort.	Angabe der Objekte, Steuer-Gemeinde u. Plan-Nummer.	Durchschnitts-Berechnung Nr.	Durchschnitts-Berechnung Pos.	Durchschnitts-Werth fl.	Durchschnitts-Werth kr	Mittel-Procent fl.	Mittel-Procent kr	I. fixirt für den nächsten Fall. Häuser	I. fixirt für den nächsten Fall. Complexe.	I. fixirt für den nächsten Fall. walzende Objekte.	I. fixirt für den nächsten Fall. Rechte.	I. fixirt für den nächsten Fall. Fixum fl.	I. fixirt für den nächsten Fall. Fixum kr	II. Theil- Häuser.	II. Theil- Complexe	II. Theil- walzende Objekte.	II. Theil- Rechte.
	Sa. I. Qu. 18 .. Zu Rbr. I. Best. bis 18 .. incl. et retro																	
	Sa. tot. Ab v. Rubr. I. auf II. v. Rbr. I. a. III.																	
	Best. I. Qu. 18 ..																	

weise (auf Bodenzins) abgelöst.										III. ganz abgelöst.								Bemerkung Datum der Verhandlung.
Fixum		Bodenzins								Häuser.	Complexe	walzende Objekte.	Rechte.	Fixum		Ablösungs-Capital.		
		Capital.		ganzjährige.		Rate												
fl.	kr	fl.	kr	fl.	kr	fl.	kr							fl.	kr	fl.	kr	

Formular XVI.

Von

dem. . . . (Amte oder Grundherrn)

wird hiermit beurkundet, daß der N. N. zu N. die Handlohnbarkeit laut Verhandlung vom . . . . Designation für . . . . Quart. 18 . . N. . .

1) von seinem Gute, das Fischersgut Haus Nr. 6. Steuergemeinde N. . . . . . . Kat. Fol. 9. Lit. a. (Durchschnitts-Berechnung N. . . .) durch Erlegung des unständigen Handlohns zu

. . . fl. . kr. (mit Worten) und Uebernahme eines Bodenzinses mit
. . . fl. . kr. (m. W.) an Martini jeden Jahrs fällig;

2) von 1 Tagw. 10 Dez. Acker auf dem Buck, Steuergemeinde allda, Plan Nr. 20. (Durchschnitts-Berechnung N. . . .) durch Erlegung des Fixums zu . . . fl. . kr. (m W.) und des Ablösungs-Kapitals im gleichen Betrage abgelöst habe.

Ausgefertigt den . . . .

(L. S) Amt N.

(Grundherr.)

Handlohns-Ablösungs-
Urkunde
für
N. N. zu N.

Form. XVII.

Uebersicht

über den

Fortgang der Handlohns-Fixirungen und Ablösungen

bei dem

Amte N.

Bestand der handlohnbaren Realitäten.

Häuser.	Complexe.	walzende Objekte.	Zehent-, Gewerbs- u. andere Rechte.	Summa.	
.	.	.	.	.	ursprünglicher Bestand 18 . . . *)
					Hievon gehen ab
.	.	.	.	.	Rubr. I. fixirt,
.	.	.	.	.	Rubr. II. theilweise abgelöst,
.	.	.	.	.	Rubr. III ganz abgelöst.
.	.	.	.	.	Summa.
.	.	.	.	.	Restbestand am Schlusse des Jahrs 18 . .

*) Die allenfallsigen Mehrungen insbesondere durch Dismembrationen sind jedes Jahr in Zugang, Minderungen dagegen in Abgang zu bringen.

1	2					3	4				
Der Genehmigungs-Dekrete Datum und Nummer.	I. fixirt auf nächsten Fall. Anzahl der Objekte						Theilweise ab- Anzahl der Objekte.				
	Häuser.	Complexe.	walzende Objekte.	Rechte.	Summa.	Fixum	Häuser	Complexe.	walzende Objekte.	Rechte.	Summa.
Pos.											
Summa 18 - -											
Hiezu Bestand bis 18 - - incl. et retro.											
Summa tot.											
Hievon ab v. Rubrik II auf III.											
Bestand 18 . .											

5		6		7					8		9		10		11
gelöst.				III. gänzliche Ablösung.									Summa.		Bemerkung.
				Anzahl der Objekte.					Betrag des erlegten						
Bodenzins-Kapital.		Bodenzins a 4 prCt.		Häuser.	Complexe.	walzende Objekte.	Rechte.	Summa.	Ablösungs-Kapitals.		Bodenzins Kapitals.				
fl.	kr	fl.	kr						fl.	kr	fl. *	kr	fl.	kr	

*) In diese Kolonne gehören die früher in der Rubr. II. Kolonne 5 aufgeführten Bodenzins-Kapitalien, die später baar erlegt wurden.

Erfolgt eine dergleichen Erlegung, so muß die Anzahl der treffenden Objekte, sowie das Kapital in der Rubr. II. am Ende der Uebersicht abgeschrieben werden, da sie im Rubr. III. in Zugang kommen.

Form. XVIII.

Zusammenstellung

der

für die Jahre 18 . . incl. bis 18 . . incl. regulirten

Handlohns-Fixa.

Bei dem . . . . Amte N.

1	2	3	4	5		6		7		8		9
Steuer-Gemeinde.		Nach der Durchschnitts-Berechnung.						Haben am Fixum				Bemerkungen.
				Soll am Fixum								
Nummer der Durchschnitts-Berechnung.	Benennung u. Fixum auf 100 fl. Werth (Mittel-Procent.)	Nummer des Objekts.	Durchschnitts-Werth.	Partial		Total		Partial.		Total		
			fl.	fl.	kr	fl.	kr	fl.	kr	fl.	kr	
I. 1.	Anfelden	1	100	15	—	—	—	18	—	—	—	
	15 fl. Mittel-Prozent.	4	50	7	30	—	—	9	—	—	—	
		10	200	30	—	—	—	3	—	—	—	
	Sa. I. Quart. 18 ..		350	52	30	—	—	57	—	—	—	
	Hiezu Bestand 18 . . et retro		800	120	—	—	—	126	—	—	—	
	Summa 18 . .		1150			172	30			183	—	
I. 2.	Anfelden. 10 fl.	wie vor										
				Sa.		172	30			183	—	
										172	30	
				Abgl.				Mehr		10	30	

Bemerkung. Die Uebersicht Form. N. XVII. und diese Zusammenstellung dienen zur wechselseitigen Kontroll, indem die Totalsumme Rubr. I. an Fixa II. an Bodenzins u. III. an Ablösungs-Kapitalien der Totalsumma am Haben (Kolonne N. 8) ganz gleich seyn muß.

— — Großen Grundherrschaften ist es übrigens anzurathen, diese Zusammenstellung auf eben so viele einzelne Bögen fertigen zu lassen, als gesonderte Durchschnitts-Berechnungen bestehen, wornach ein Zusammentrag gefertigt werden muß; indem auf jene Bögen die jedes Jah eintretenden Zugänge nachgetragen werden können.

Beilage XIX.

Aufruf
an sämmtliche Grundholden
zur
Fixirung und Ablösung des Handlohns.

Nach dem Wunsche des Grundherrn sollen zur Beförderung der Landeskultur und um die Benützung des Grundeigenthums von allen hemmenden Lasten zu befreien, die unständigen Handlöhne fixirt und resp. abgelöst werden.

Zu diesem Zwecke wurden die Handlohns-Durchschnitts-Berechnungen, ausgeschieden nach Gemeinden und nach den verschiedenen Observanzen, in der Art angefertiget, daß aus denselben der Werth der handlohnbaren Realitäten, sodann das innerhalb 20 Jahren angefallene Handlohn ersehen werden konnte.

Auf den Grund dieser Daten wurden die Mittelprozente ausgemittelt und festgestellt.

Aus dem Vorstehenden wird sich nun jeder Grundhold überzeugen, daß mit möglichster Berücksichtigung aller Verhältnisse Behufs der Fixirung und Ablösung der Handlöhne ein eben so gerechter als billiger Maßstab angenommen wurde, um auf der einen Seite an die Grundholden keine unverhältnißmäßige Anforderung zu machen, auf der andern Seite aber die bisherigen Renten des Grundherrn nicht zu schmälern.

Zur möglichsten Kundgabe der angenommenen Normen und um hierdurch alle allenfallsige Zweifel

dann ungünstigen Vorurtheile, welche dem vorwürfigen Geschäfte entgegentreten könnten, zu beseitigen, findet man nun für sachgemäß, den sämmtlichen Grundholden nachstehende Erläuterung über das Verfahren bekannt zu machen.

Es kann nun das Handlohn entweder

1) für den künftigen Fall fixirt, oder
2) bei vorkommender Veränderung einer handlohnbaren Realität entweder
   a) theilweise auf Bodenzins oder
   b) gänzlich abgelöst werden.

Zu 1. Für den künftigen Fall wird dann fixirt, wenn ein Grundhold bereits das Handlohn von seinen handlohnbaren Realitäten bezahlt hat, weil es unbillig wäre, von ihm dermalen schon die Bezahlung eines Bodenzinses oder Ablösungs-Kapitals zu verlangen, nachdem er bereits Handlohn zahlte, somit seiner Pflicht Genüge leistete.

In diesem Falle wird nun der Durchschnitts-Werth der Realität aus den letzten gegebenen 3 oder auch weniger Fällen oder selbst durch Schätzung erhoben, wenn aus jenen gegebenen Fällen ein nachhaltiger Werth nicht ausgemittelt werden kann, und jener Durchschnitt als mangelhaft erscheinen sollte; sodann aus diesem nachhaltigen Werthe unter Anwendung des Mittelprozents das Fixum berechnet und festgestellt, welches in den amtlichen Büchern für den nächsten künftigen Fall vorgemerkt wird. Tritt dieser Fall nun ein, oder liegt eine Veränderung dermalen gerade vor, so hat der Grundhold

Zu 2 entweder

a) theilweise in der Art abzulösen, daß er statt des unständigen Handlohns das fest-

gesetzte Fixum erlegt, und einen aus diesem mit 4 Prozent berechneten Bodenzins als Entschädigung für den Entgang der Handlohnbarkeit übernimmt, oder

b) gänzlich abzulösen, indem er den Betrag des Fixums doppelt erlegt.

In diesen beiden zu 2 angegebenen Fällen erlischt das Obereigenthum, und die Realität wird freieigen.

Um den Grundholden das Verfahren noch mehr deutlich zu machen, soll hier ein Beispiel gegeben werden.

Gesetzt der Werth eines nach Eichstätter Observanz mit 6 fl. 40 kr. oder $6\frac{2}{3}$ % in Fällen unter Lebenden bei Fremden und 5 fl. oder 5 % bei Fällen unter Freunden und in Todesfällen, handlohnbaren Objektes war

im Jahr	1798	500 fl.
„ „	1809	700 fl.
„ „	1826	600 fl.
Summa		1800 fl. so ist
der Durchschnitt		600 fl.

der als nachhaltiger Werth betrachtet werden kann, da die vorstehenden Fälle als exzeptionsfrei erscheinen. Da das Mittelprocent auf 6 fl. 40 kr. festgestellt ist, so berechnet sich

das Fixum auf 40 fl.

Wenn nun der Grundhold für den künftigen Fall fixirt, so werden diese 40 fl. wie oben angegeben, vorgemerkt. Tritt nun dieser Fall ein, so ist entweder

a) bei theilweiser Ablösung das Fixum mit 40 fl. baar zu erlegen, und der Bodenzins zu 4 % mit 1 fl. 36 kr. zu übernehmen, oder

b) bei gänzlicher Ablösung
40 fl. Fixum und
40 fl. Ablösungs-Kapital
baar zu bezahlen.

Es unterliegt übrigens dem freien Willen jedes

Grundholden zu jeder Zeit entweder theilweise oder gänzlich abzulösen, und nicht nur für den künftigen Fall zu fixiren.

Bei einem gerade vorkommenden Todten- oder Bestehfall aber wird jeder Grundhold seinen Vortheil nicht verkennen, und sogleich entweder theilweise oder gänzlich ablösen, weil, wenn dieses nicht geschieht, das unständige Handlohn schon immer bezahlt werden muß, und das Gut nach wie vor handlohnbar verbleibt.

Es wird nun keinem Grundholden entgehen, daß er dermalen schon den so nachtheiligen Folgen der unständigen Handlohnbarkeit ohne Bezahlung auch nur des geringsten Betrags durch die Fixirung für den künftigen Fall begegnen kann.

Wenn nun jeder Grundhold bedenkt,

daß durch die Annahme eines Durchschnitts aus mehreren Fällen ein billiger und nachhaltiger Werth der Fixirung zu Grund gelegt wird,

daß in Folge der Fixirung kein höheres unständiges Handlohn bei dem nächsten Falle gefordert werden kann, sondern nur das festgestellte Fixum — wenn er erwägt —

daß von dem Tage der Fixirung an, alle auf die Verbesserung seines handlohnbaren Anwesens verwendete Zeit und Kosten sein ausschließendes Eigenthum verbleiben, sonach von dem durch die Verbesserung erzielten Mehrwerthe ein Handlohn nicht mehr erhoben werden kann,

daß die Dismembrirung eines Guts, von welchem das Handlohn ganz oder theilweis abgelöst ist, keines grundherrlichen Consenses mehr bedarf, — daß es die natürliche Pflicht jedes Vaters erheischt, für das Wohl seiner Angehörigen zu sorgen, und durch die — keine Kosten verursachende vertragsmäßige Uebernahme eines Fixums die

lästigen Hemmungen des Grundverbandes auf immer zu beseitigen, es mögen Ereignisse kommen, welche da wollen, — wenn er ferner berücksichtigt,

daß die Mittelprocente, somit auch die Fixa nach einem ebenso gerechten, als billigen Maßstabe zum allgemeinen Wohl festgestellt worden sind.

daß endlich alle nach gleicher Observanz handlohnbaren Objekte und die Besitzer dieser auch nach gleichem, gewiß billigem Maßstabe behandelt werden,

so ist nicht zu bezweifeln, daß jeder Grundhold die dermalen so günstige Gelegenheit ergreife, und in dankbarer Anerkennung der eben so wohlgemeinten als in ihren Folgen so wohlthätigen Absicht des Grundherrn sich zur Fixirung des Handlohns ohne weitere Zögerung erklären werde.

Von mehreren Grundholden wurde zwar in den gegebenen Fällen die Ansicht geltend gemacht, daß sie es ihren Nachkommen oder den allenfallsigen Käufern überlassen müßten, das Handlohn zu fixiren oder abzulösen, indem sie sich von einem Vortheile aus der Fixirung nicht überzeugen könnten, da sie einmal ihr Handlohn bezahlt hätten, somit weiter nichts mehr schuldig seyen.

Es ist aber offenbar, daß diese Ansicht vollkommen unbegründet erscheint, und leicht widerlegt werden kann; denn abgesehen davon, daß bei der Zunahme der Bevölkerung auch das Bestreben nach Ansässigmachung somit auch der Werth der Güter sich vermehrt, ist es klar, daß, sobald das Handlohn fixirt ist, der Vortheil aus der Verbesserung des Grundstücks bei dem Verkaufe nur dem dermaligen Besitzer desselben, welcher fixirt, zu Gute kommt, und die Kinder werden dem Vater Dank wissen, welcher ihnen den Vortheil erwirkte, daß sie aus dem erhöhten Werthe der Grundstücke kein erhöhteres unständiges Handlohn mehr, son-

dern nur das geringe Fixum zu bezahlen haben. Sie werden es ihm um so mehr Dank wissen, als sie gerade bei dem für sie so traurigen Tode ihres Ernährers, wo sie ohnedieß mit der Aufbringung vieler Kosten sorgenvoll kämpfen müssen, kein Todfall und Bestehhandlohn, sondern nur ein geringes ihnen bereits bekanntes Fixum zu erlegen haben.

Die Besorgniß mancher Grundholden, daß ihnen zur Ablösung die Mittel fehlen, wird nun durch die vorstehende Darstellung ebenfalls ihre Widerlegung finden, indem auch theilweise auf Bodenzins, und dieser zu jeder Zeit nach den Vermögens-Verhältnissen des Grundholden mit dem 25fachen Betrag gänzlich abgelöst werden kann, ja! bei der Billigkeit der sich im Verhältniß zu den geringen Mittel-Prozenten sich berechnenden Fixa ist es sogar nicht selten der Fall, daß die unständigen Handlöhne, die gerade zu bezahlen wären, mehr betragen, als das Fixum, sonach mit dem Mehrbetrag der Bodenzins auf mehrere Jahre gedeckt erscheint.

Indem man dieses den sämmtlichen Grundholden eröffnet, wird bemerkt, daß man zur Vornahme des Geschäfts selbst eigene Termine anberaumen wird.

Lithographirte Tabellen zur Berechnung der Handlohns-Fixa nach Maßgabe der Mittelprozente (man sehe Seite 31 et sequ.), sodann Tabellen zur Berechnung der Ratenzinse (man sehe Seite 44—45), gefertiget von dem funktionirenden Finanz-Rechnungs-Revisor Beyler dahier, können durch die Verlagshandlung gegen den Preis von 8 kr. und resp. 4 kr. bezogen werden.

BSB Bayerische StaatsBibliothek
MDZ Münchener DigitalisierungsZentrum Digitale Bibliothek

Wittmann, Eugen

Anleitung zur Fixirung und Ablösung des unständigen Handlohns

Ansbach 1839

Bavar. 2961 g
urn:nbn:de:bvb:12-bsb10380932-2